



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 SANTOSUSSO, Jean-Marie VOLLOT, Patrick BARNIER, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHEZ, Alain MAZÉ, Denis POYET, Evelyne SEGUIN, Catherine PALLOT, Marc STOQUERT, Christine CHEZE-DHO, Fabrice ARCHAMBAULT, Olivier CABRERA, Céline MADROLLES, Catherine 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
 Nadège NEZLICUI 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
 Urbain 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 Territorial 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 PLU 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 Geoportal 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 JUIL. 2024

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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LOW

27 JUIN 2024

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

Denis POYET

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	DEMANDEUR	SUPERFICIE
1	Création d'une voie de desserte	Commune	968 m ²
2	Elargissement du Chemin existant	Commune	3 266 m ²
3	Extension du cimetière	Commune	11 730 m ²
4	Extension du jardin public du duc de Berry	Commune	17 787 m ²
5	Création d'un chemin piétonnier	Commune	667 m ²
6	Création d'un parc paysager de loisirs de plein-air	Commune	94 901 m ²
7	Création d'une voie de desserte	Commune	1 368 m ²
8	Création d'une voie de desserte	Commune	631 m ²
9	Création d'une voie de desserte	Commune	1 130 m ²
10	Création d'une voie de desserte	Commune	431 m ²
11	Création d'une voie de desserte	Commune	979 m ²
12	Création d'une voie de desserte	Commune	615 m ²
13	Elargissement du chemin vicinal	Commune	702 m ²
14	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 071 m ²
15	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	1 198 m ²
16	Création d'un parc public paysager	Commune	10 140 m ²
17	Création d'une voie de desserte	Commune	3 318 m ²
18	Création d'une voie de desserte	Commune	4 404 m ²
19	Création d'une voie de desserte	Commune	3 301 m ²
20	Création d'une voie de desserte	Commune	774 m ²
21	Création d'une voie de desserte	Commune	480 m ²

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



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

Denis FOYET

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 économique de l'espace. Le Schéma de Cohérence Territorial 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 coeurs 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.

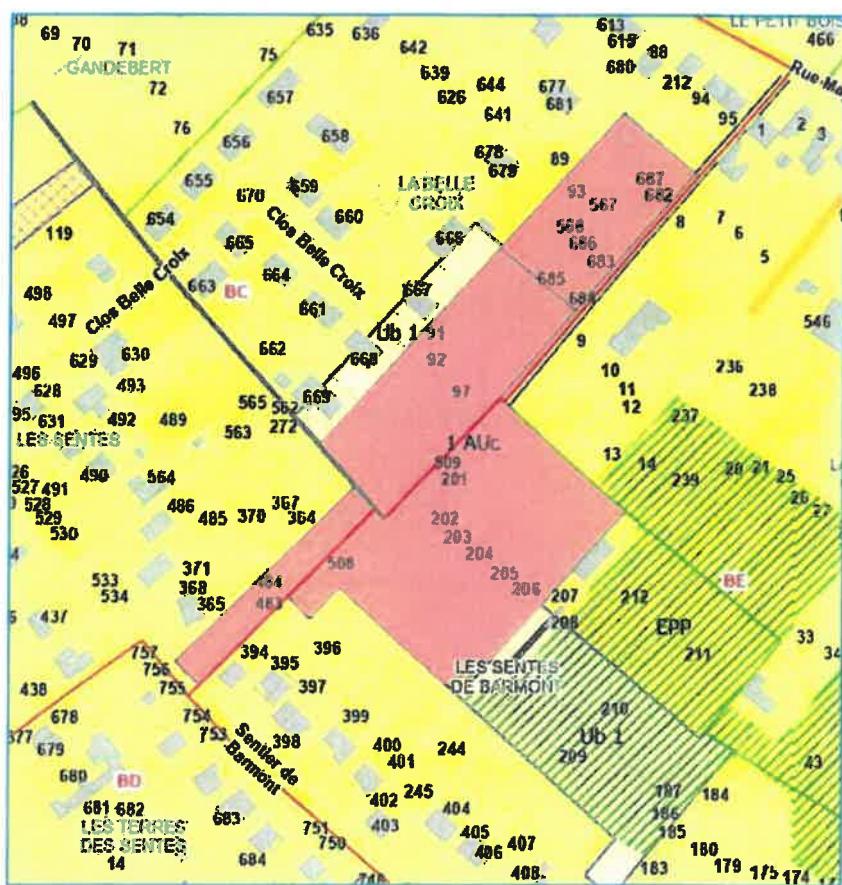
Une redéfinition des périmètres, mieux ciblés et plus adaptés au développement communal est nécessaire. Dans cette mesure, les orientations d'aménagement s'y appliquant devront être redéfinies.

* Portail de l'artificialisation des sols

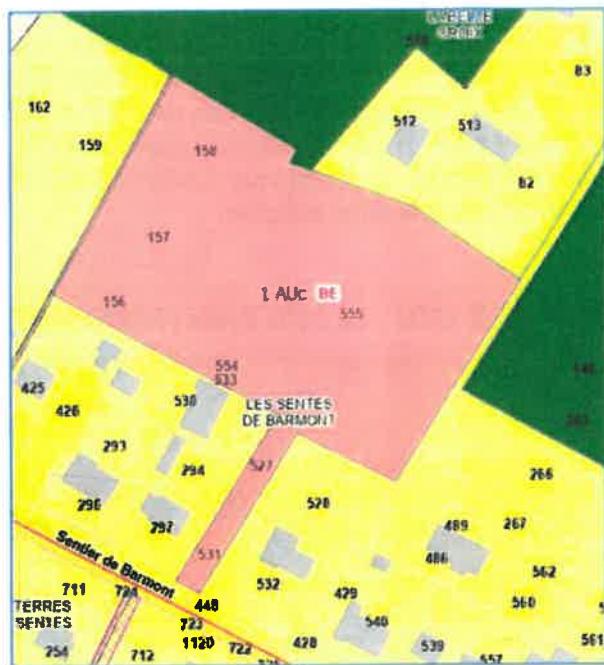
Le secteur Barmont

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)



Le reste des terrains zonés 1AUc des Sentes de Barmont est reclasse 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 Dorotheerie



Route de Dorotheerie



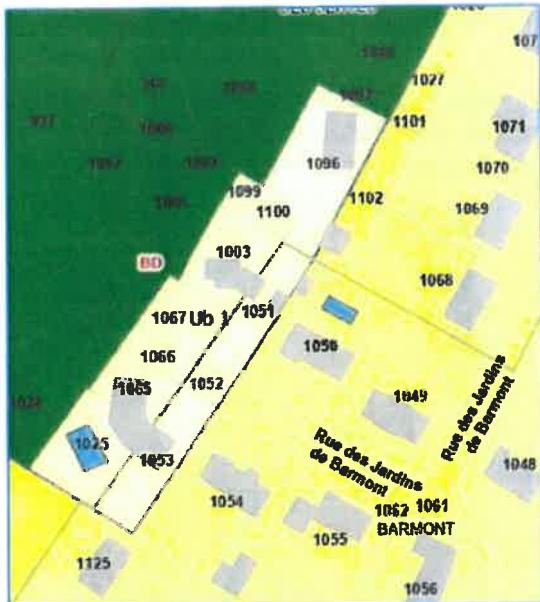
Lotissement de la Belle Croix



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 privatifs. (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.

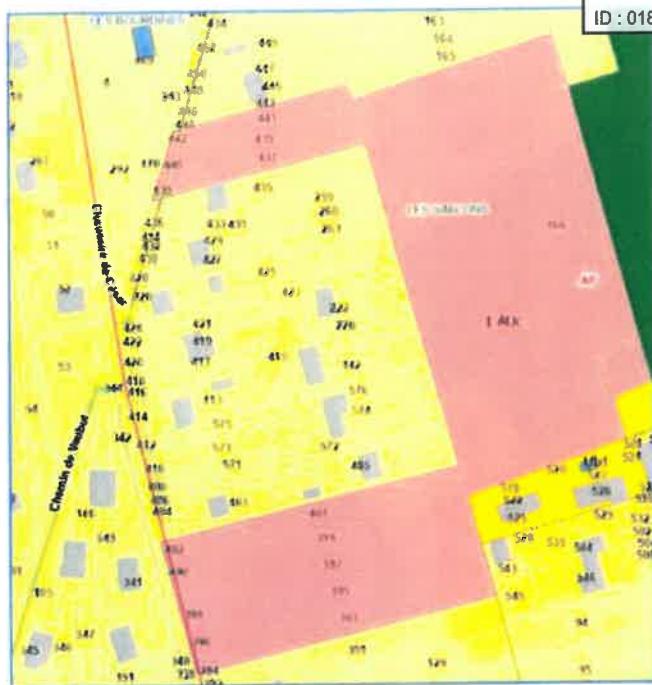
Ces terrains sont à la fois occupés par des friches, des prairies de fauche et quelques espaces arborés sans élément de continuité. Depuis 2010, aucun projet d'aménagement ne s'est concrétisé ; seules quelques constructions pavillonnaires ont été réalisées sur la limite sud du secteur.

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

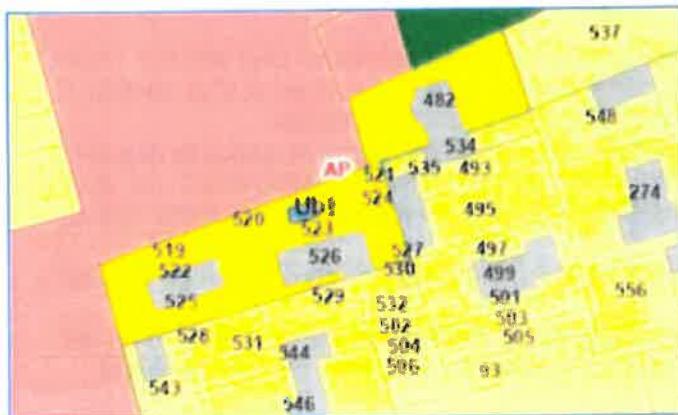
Ces terrains sont insérés dans l'urbanisation pavillonnaire de la commune et disposent de fait de bonnes conditions de desserte par les réseaux à l'exception du réseau d'assainissement.

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 IAU situées en cœur d'îlot 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)

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

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) :



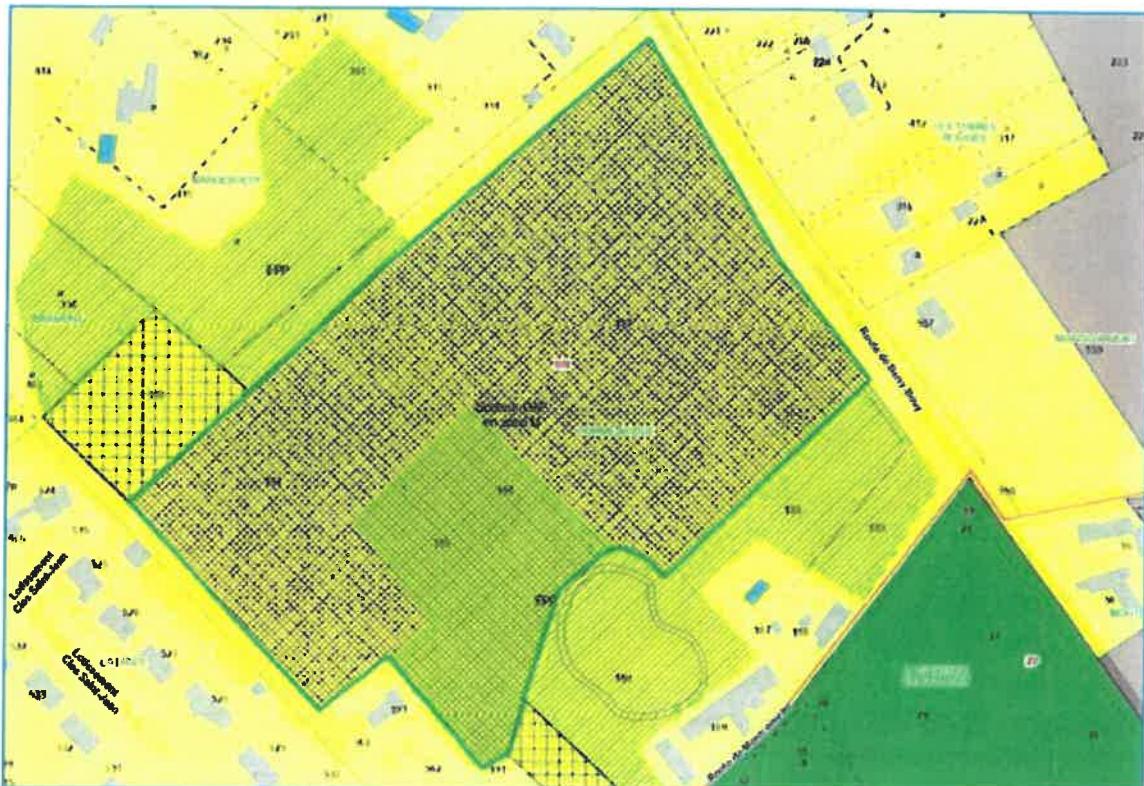
Le secteur de l'Orme Rouge

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)



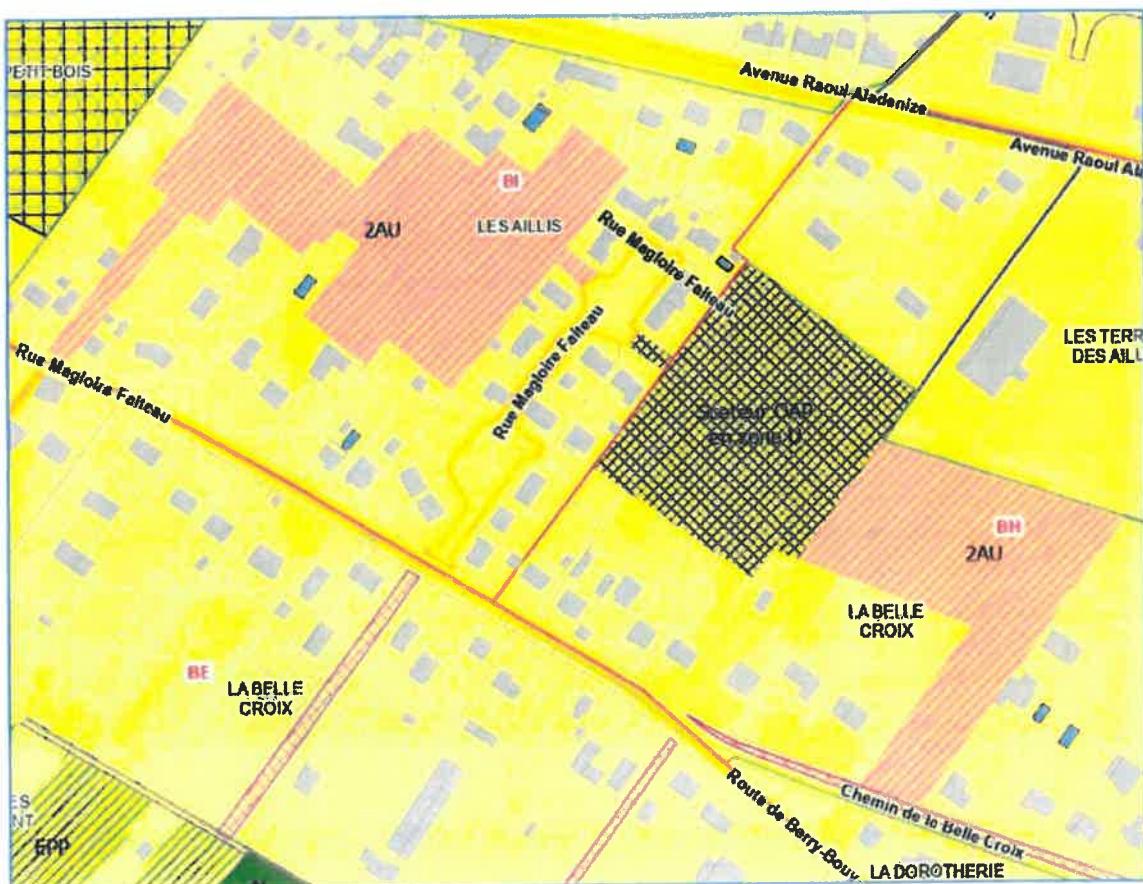
c. Les zones à potentiel d'urbanisation future : Les Aillis et la Belle Croix.

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 territoire, 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 mitié 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 identifiés 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.

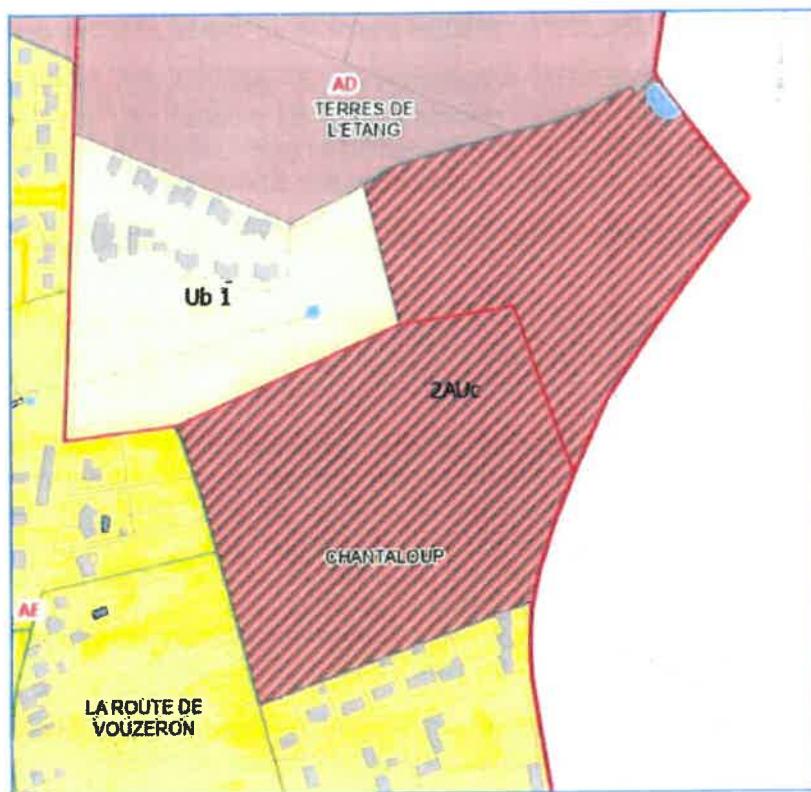
e. Le reclassement des secteurs « 2 AU », non urbanisés.

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.

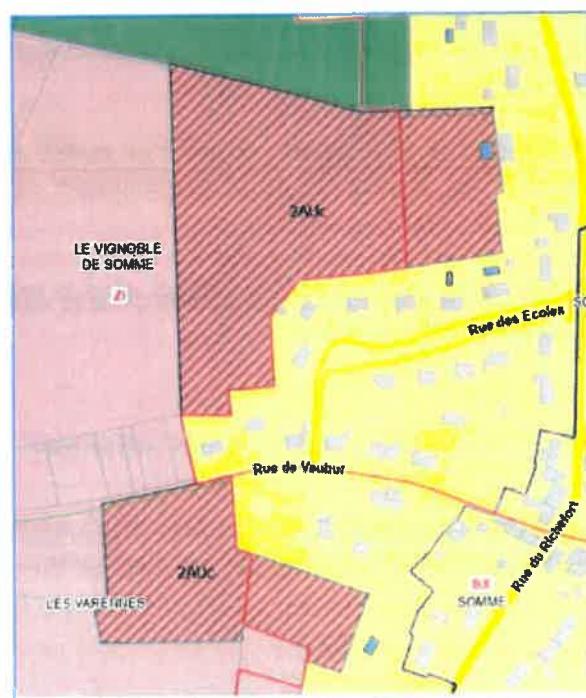
Or, conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, l'opération d'aménagement n'a pas été effective dans les 9 années suivant leur création. Ces terrains ne peuvent donc plus accueillir des opérations d'aménagement sans révision préalable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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

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 désaffection de commerces de son centre-ville, concurrencés par les grandes surfaces commerciales en zone de périphérie urbaine.

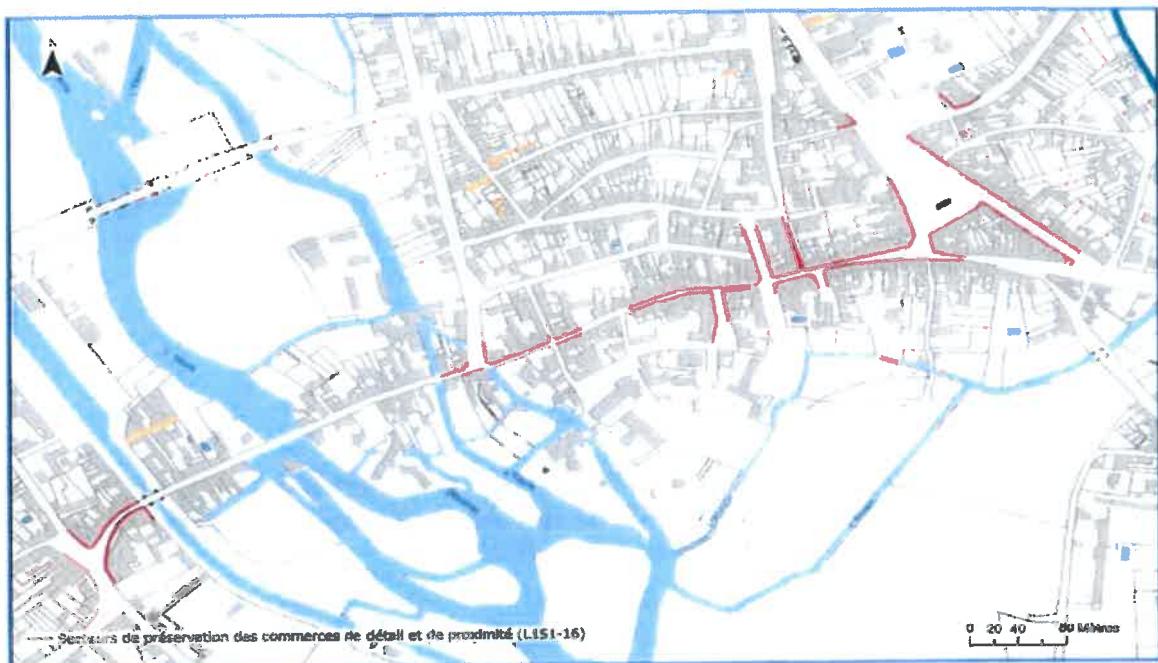
Face à cette désaffection de l'activité commerciale, des propriétaires ont fait le choix de changer la destination commerciale de leurs locaux pour les transformer en logement.

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 désaffection 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 voirie 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)

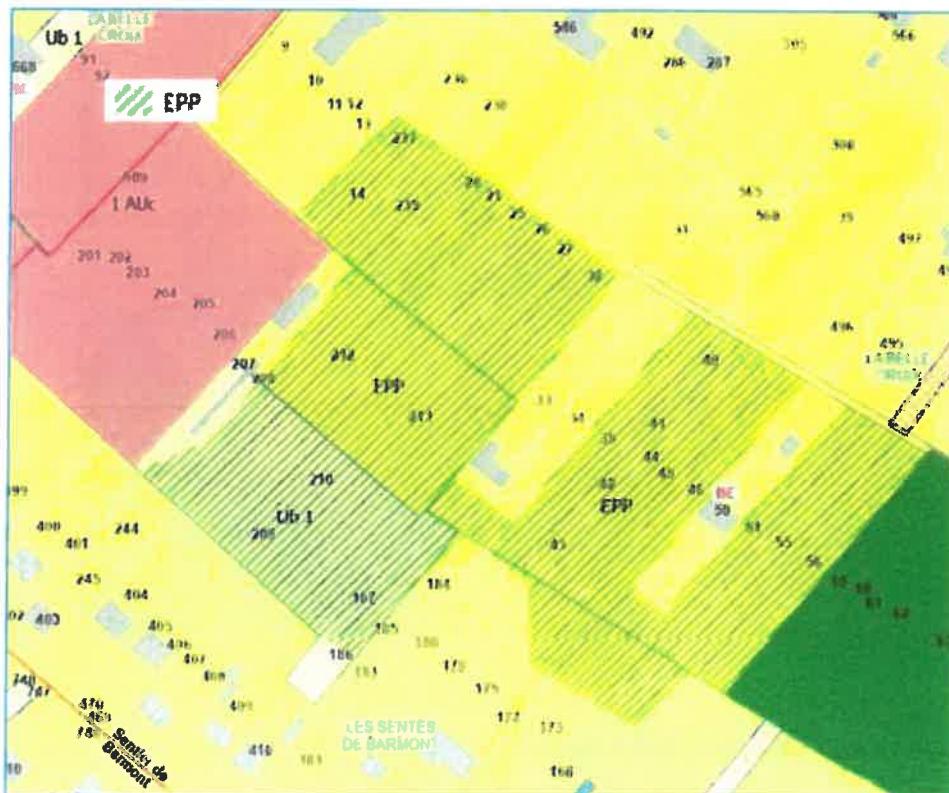
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle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

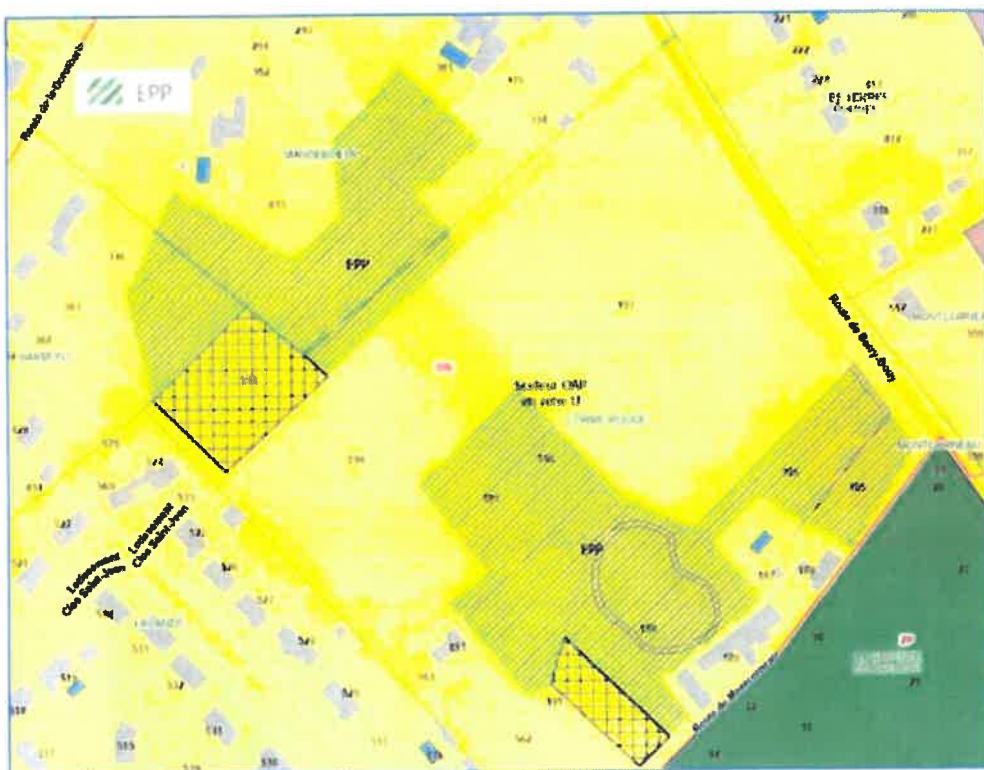
Afin d'en assurer la préservation, comme éléments de nature en ville et de biodiversité, il est proposé de classer ces zones vertes en « espace paysager et/ou écologique protégé » (EPP) au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce repérage est complémentaire à celui des espaces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

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

- **Secteur des Sentes de Barmont :**



• **Secteur de l'Orme Rouge :**

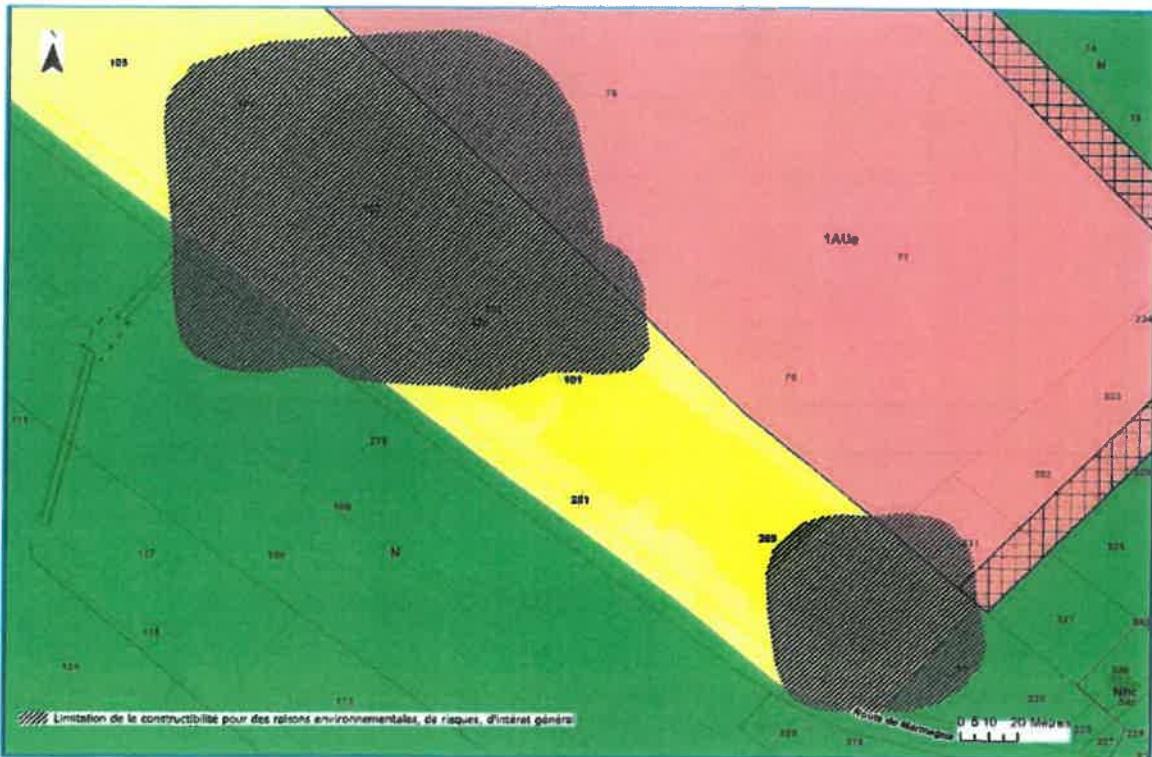


• Secteur Les Pacages de la Cabane :

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 1 AUe qui est couverte par une trame « limitation de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général.

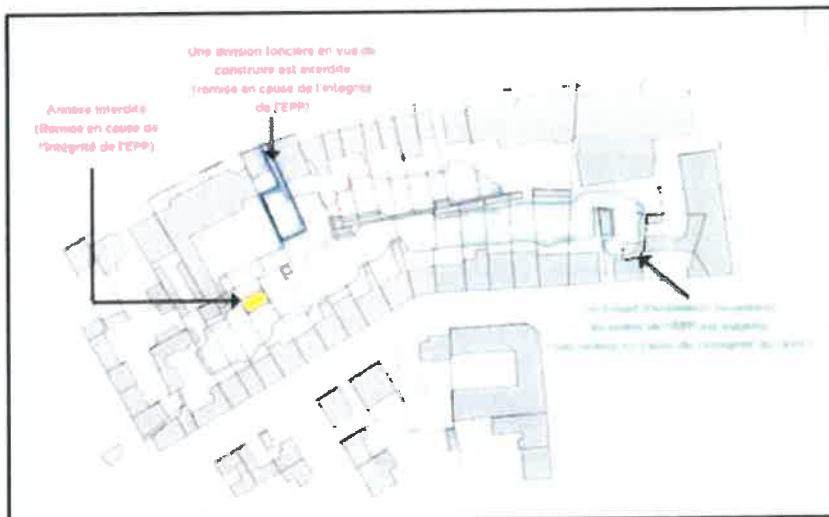


Pour le règlement applicable dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, il est proposé d'introduire la disposition suivante dans les secteurs U et AU :

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.

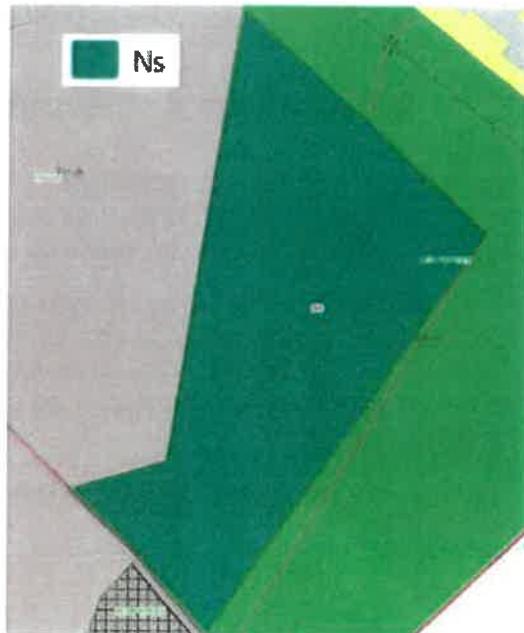
Il est proposé la création d'un sous-secteur Ns (naturel solaire) dans le PLU, réservé aux parties de la zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques en raison de la nature des sols impropre à la culture ou au développement de toute forme de biodiversité lié à des activités y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

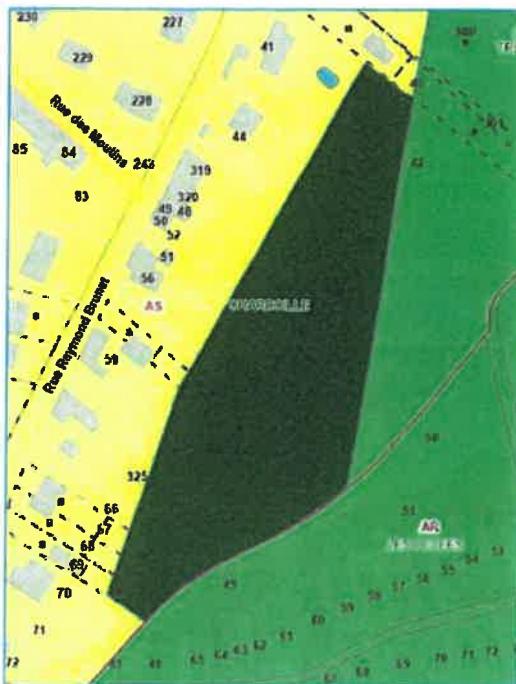
Les parcelles BC 199 et BC 376 sont actuellement classées en secteur Ub1 (secteur urbain de faubourgs et d'extensions pavillonnaires) au PLU et en zone A1 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (secteur à préserver pour l'expansion et l'écoulement des crues).

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 m² en secteur naturel, suivant le périmètre ci-dessous :



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'écart 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).

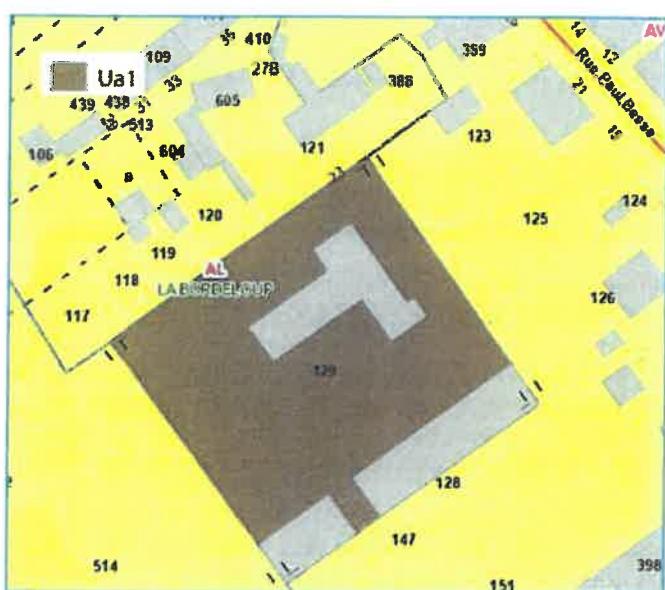


- Reclassement de la parcelle AL 129 dans le sous-secteur Ua1**

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 : voirie 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 voirie.

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 réglementés 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 réglementées.

- **Emprise au sol.**

Actuellement, l'emprise au sol des constructions est uniquement réglementée 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 faîtage.

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 m² 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 pas très parfaitement aux caractéristiques des matériaux employés aujourd'hui.

- La loi n°2023-54 du 2/02/2023 visant à limiter l'engrillage 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 la réglementation 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

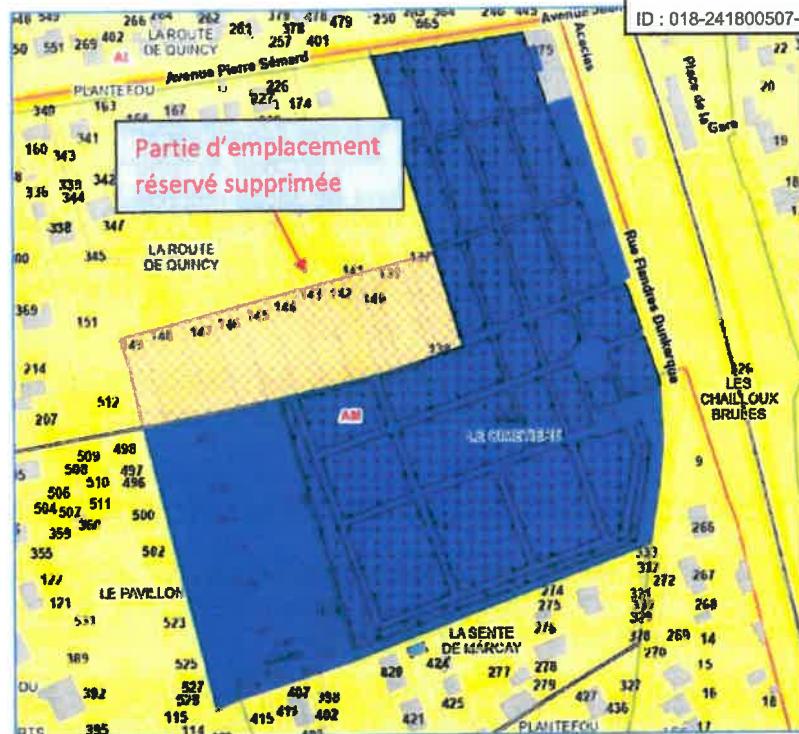
La modification du Plan Local d'Urbanisme de Mehun-sur-Yèvre est l'occasion de mettre à jour ses annexes.

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.

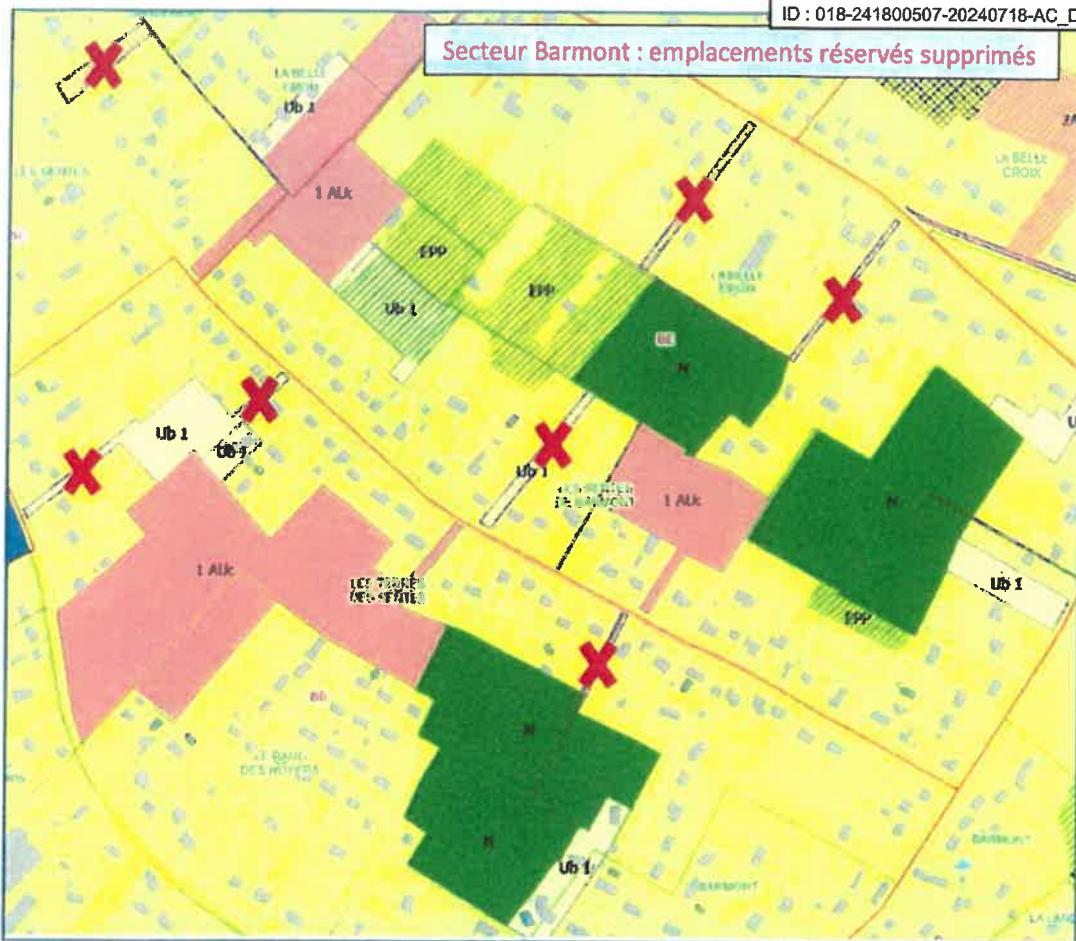


La surface de l'emplacement réservé n°4 « extension du jardin public du duc de Berry » est légèrement agrandie sur la parcelle AV 201 pour le projet de réhabilitation du barrage de la Lalterie. Sa surface augmente de 63 m².

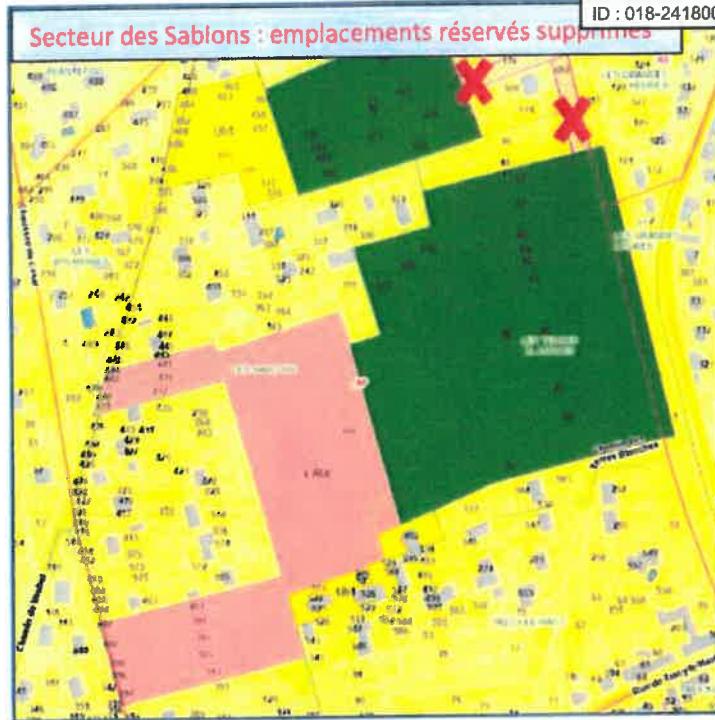


La redéfinition des zones à urbaniser détaillée dans la partie 1 du présent rapport interroge sur la pertinence des différents emplacements réservés destinés à garantir l'accès aux zones 1AU, souvent situées en cœur d'îlot.

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

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

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.

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.

➊ 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.



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.



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**

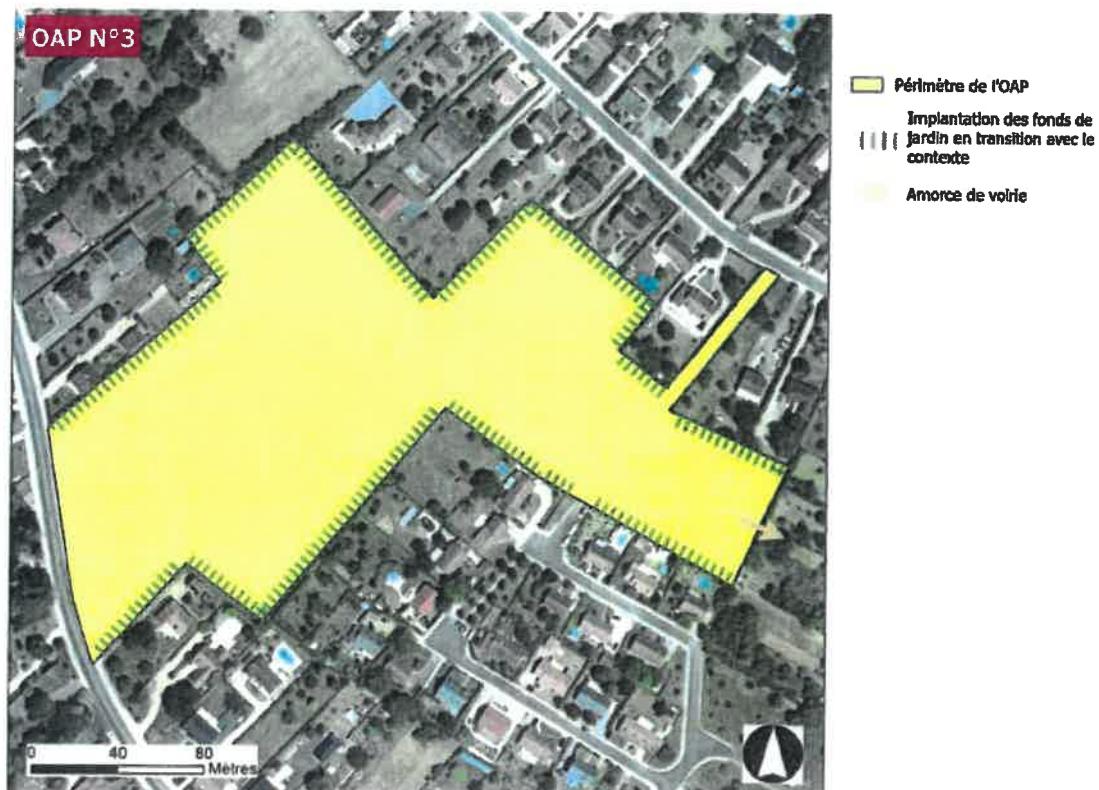
- Accueillir des constructions à vocation résidentielle, sous forme d'un aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'OAP, pouvant se réaliser selon un phasage opérationnel progressif.
- Viser une densité minimale d'environ 15 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'emprise constructible.
- 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.

➊ Traitement paysager

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



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...).

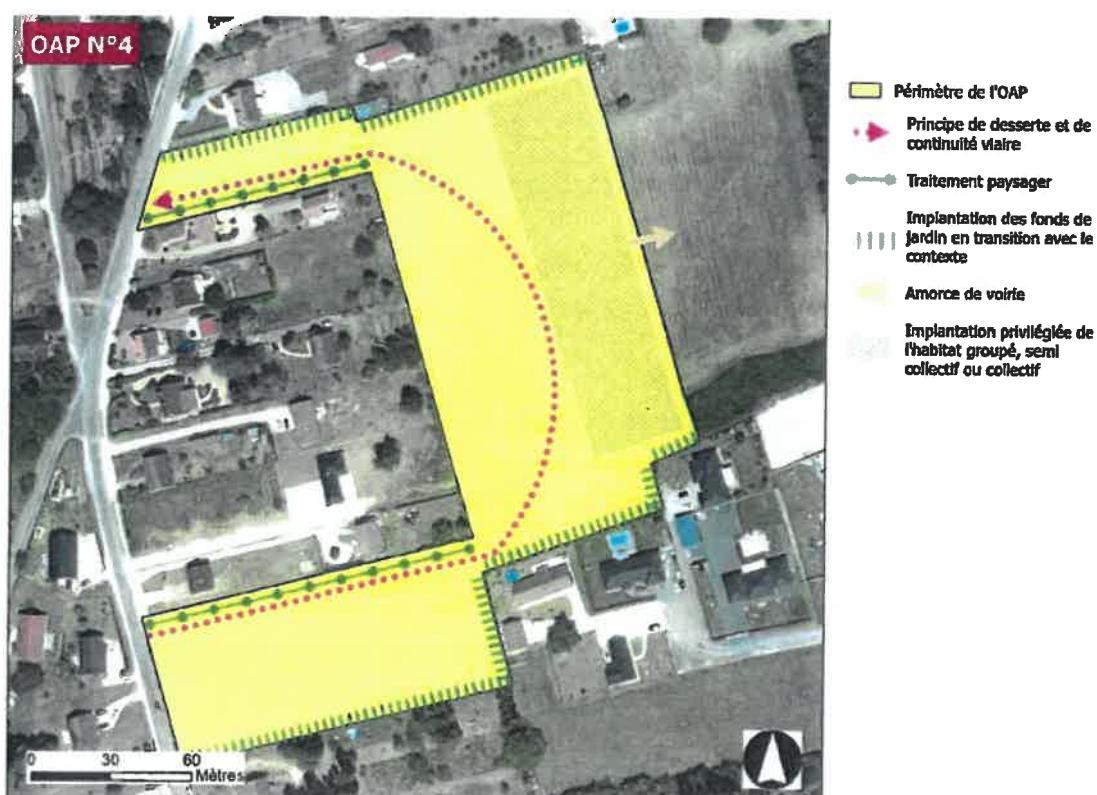
➡ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- 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.



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 / cheminement 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.



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 haie 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.



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 Mélérat,
 - 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.



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...).

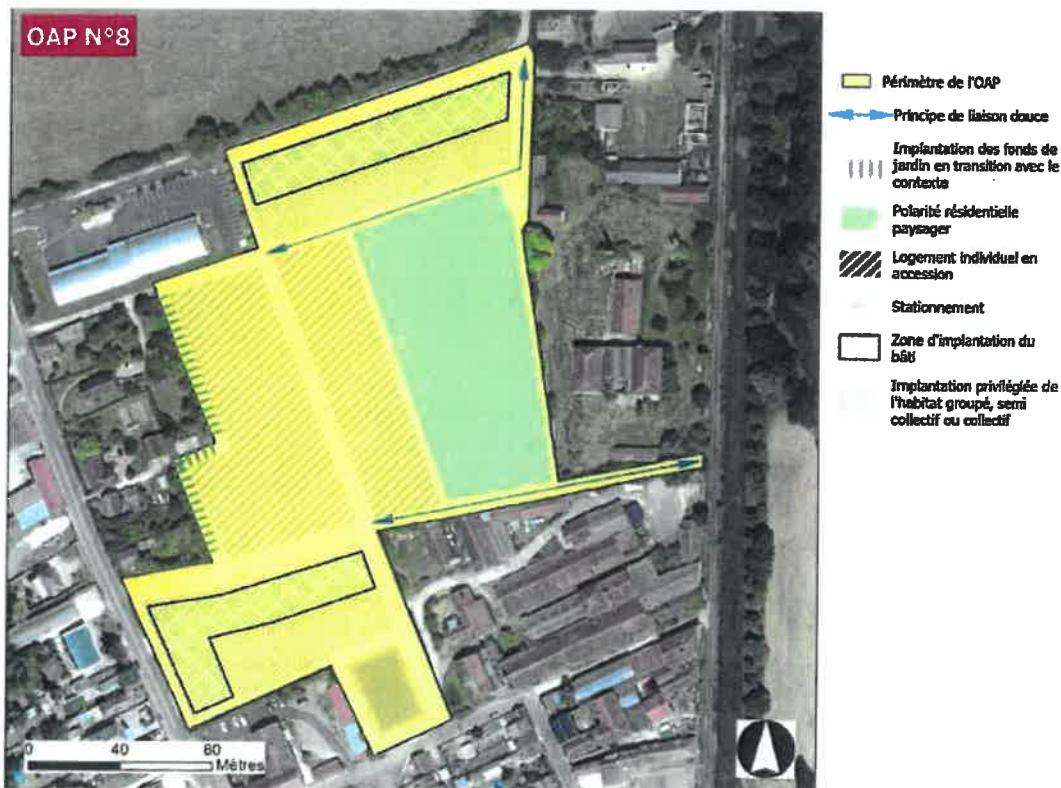
 **Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos**

- 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 une 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

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

Composition du présent règlement :

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

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE 5 – SUPERFACE 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
SÉPARATIVES**

**ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

ARTICLE 9 – EMPIRE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW



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 à 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

CARACTÈRE 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 Méhun sur Yèvre et des sites de Bâmont 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 Bâmont 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 Méhun sur Yèvre. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat, mais 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, commerciales et tertiaires. Il inclut notamment les secteurs des Aflis aménagés dans d'une procédure ZAC.

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


ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

Le secteur U1 :

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

Le sous-secteur U1 : destiné exclusivement à l'accueil d'installations de productions de production d'énergie renouvelable.

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

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

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les affouillements et extraissements du sol sauf ceux d'intérêt public,
- Les constructions et installations agricoles et forestières,
- Hors secteur U1 : 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 Uc et Uf :

- 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'entreprise.

Dans le sous-secteur U1s :

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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LO

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 précises ci-après, est autorisée.

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

Rappels : les démolitions dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préfectorale de l'Architecte des Bâtiments de France. Les cérémonies sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R422-12 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Île-de-France And, approuvée par arrêté préfectoral le 28 octobre 2009 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.

Dans les secteurs Ua et Ub sont autorisées :

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

Dans les secteurs 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 aérofouillements, 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 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

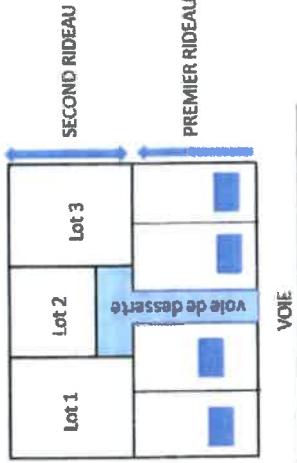
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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 8 mètres dans le cas de création de voies nouvelles, ramenée à 4,5 mètres dans le cas d'une voirie partagée, de zones 30 ou de zone de rencontre et ramenée à 3,50 m dans la cas d'une voirie à sens unique ou en impasse dont la longueur n'excède pas 80 mètres.

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

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

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

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conformes 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 (débordées et déshuilees) 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 Électricité - téléphone

Les branchements des réseaux privés de distribution d'électricité, de téléphone et de communication doivent être enfoncés, les travaux de mise en souterrain sont à la charge du demandeur.

ARTICLE U.5 – SUPERFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Appel: En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres compté à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.
Note: reprise partie des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme.

Champs d'application :

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

- Les éléments de modélisation, 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.

Préfectorat et préfecture :

Dans le secteur Us :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du domaine public ou des voies privées.
- Lorsque pour des raisons techniques suffisamment dimensionnées 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 les secteurs Ub et Uj :

Non réglementé

Dans le sous-secteur Us :

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LO

Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et entreprises 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.

Dépositions partisulières :

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

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



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements ou lots à construire, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement,

- pour les bâtiments ne respectant pas les dispositions ci-dessus, les travaux de restauration et d'extension sont autorisés. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.
- en bordure de la ligne SNCF, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, sera définie par la SNCF.

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

Champs 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.

Dépositions séparatives

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

Dans les secteurs Ua et Ub :

- En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 20 m compris 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 Uj :

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

Dans le sous-secteur Uj :

- Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter à une distance minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Dépositions particulières :

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

Publié le
ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

- 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 limite 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 MÊME PROPRIÉTÉ

Dispositions générales :

Dans les secteurs Ua et Ub :

- 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 les secteurs Ue et Uf :

- 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.
- Il n'est pas fixé de règle pour les extensions, surélévations ou améliorations 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 Uf :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle à 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 m² d'emprise au sol existante, dans la limite de + 20 % de l'emprise au sol bâtie initiale.
 - Il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les extensions, surélévations ou améliorations 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.

13

- 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 m² ;
- 40% pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m² ;

Dans les secteurs Ue et Uf :

- 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 à 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 m² d'emprise au sol existante, dans la limite de + 20 % de l'emprise au sol bâtie initiale.
 - Il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas comptabilisé dans la hauteur maximale autorisée :
 - En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

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 rebords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
 - Terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

14

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

Dans le secteur Ue :

• La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au frêtage ou à l'acrotère.

Dans le sous-secteur Ua :

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 frêtage 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 Payagiste 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 citermes 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 chausseées avoisinants.

11.3 Échelle architecturale- Expression des façades

Dans le secteur Ua :

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. Ravagelements :

Un enduit devra être appliqué sur les façades. Les bardages bois ou les toiles 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 d'un légerement octroyé 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.

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

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

Dispositions propres au sous-secteur Us :

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

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

11.6 Devantures commerciales

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

a. La conservation des devantures anciennes :

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

b. Insertion de la devanture dans l'immeuble :

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

c. Les matériaux et couleurs :

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

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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 réédition d'au moins cinq places de stationnement, le pétitionnaire devra prévoir un espace de stationnement dédié aux 2 roues (vélos et 2 roues motorisées). Cet espace devra être aisément accessible depuis les entreprises 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 du stationnement automobile définies ci-dessous s'appliquent pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes.

Dans le secteur Us :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

Logement individuel	1 place par logement
Logement collectif	1 place par tranche complète de 100 m ² 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 m ² de surface de plancher
Commerce présentant une surface de plancher inférieure à 300 m ²	il n'est pas fixé de règle

Dans le secteur Ub :

Il est exigé pour le stationnement automobile :

Logement individuel	1 place par logement
Logement collectif	1 place par tranche complète de 80 m ² 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 m ² de surface de vente	une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente
Constructions à usage de résidence en fonction des besoins du projet	en fonction des besoins du projet
service seniors ou personnes âgées	

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 Ue :

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 m ² ,
Activités industrielles et entrepôts	1 place par tranche complète de 300 m ² ,

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

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

Publié le
ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

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

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

ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales :

Dans l'ensemble des secteurs U :

Les espaces libres devront être végétalisés.

Pour les espaces non bâtis pouvant être 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 dégâts réalisés de façon modérée ;
- De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.

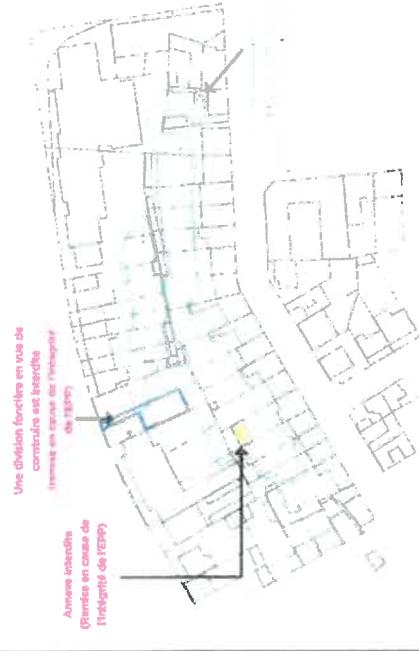
➤ En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :

- 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 paysages 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 paysages 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.



Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S²LOW

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 Uc :

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 sujet pour 4 places de stationnement automobile.

➤ I 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 ligneuses.

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'allinement 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 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 arborescente). Un arbre de haute ligne 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 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE AU

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

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

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

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

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

Déclinaison en secteurs

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

Le secteur 1AUc :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus. Il correspond aux espaces verts et aux zones d'urbanisation à court terme.

Le secteur 1AUe :

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 telles qu'exposées ci-dessus. Il correspond aux zones d'urbanisation à moyen terme.

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

Le secteur 2AU :

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

- Le sous-secteur 2AUc :

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

Les dispositions des articles du présent chapitre s'appliquent indifféremment à tous les secteurs, sauf mention contraire : les dispositions relatives à un secteur particulier sont préférées de la détermination 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 1AUa.

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 1AUa

- 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

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

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LOW

Appels : les dénominations dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à autorisation préalable de l'Art des Bâtiments de France.

Les citernes 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'Yvette Avel, approuvée par arrêté préfet 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.

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

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

Dans le secteur 1AUe sont autorisées :

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

Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou des matériels 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 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

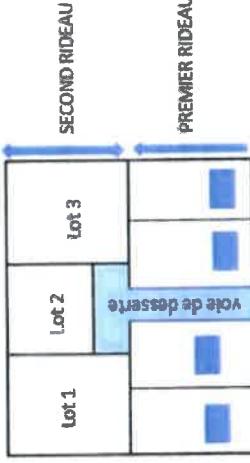
Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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.



voie

- 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 entreprises 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 dépendre être inférieure à 8 mètres dans le cas de création de voies nouvelles, ramenée à 4,5 mètres dans le cas d'une voirie partagée, de zones 30 ou de zone de rencontre et ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voirie à sens unique ou en impasse dont la longueur n'excède pas 80 mètres

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 1AUc :

Les espaces de voiries seront obligatoirement partagés entre véhicules motorisés et modes de déplacements doux.
Les superficies réservées aux modes de déplacements doux devront recevoir un traitement perméable. Les abords de ces superficies devront être végétalisées avec des essences locales.

ARTICLE AU.4 – CONDITIONS DE DESERTÉE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX 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 (fosé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite. Sont également interdits, les rejets d'effluents, même traités, dans un puits perdre, 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 issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débordées et déshuilees) 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 technique, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

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

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

Dans le secteur 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6 et 5.1.1.7 du code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone AU, tout lot 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 2AUc :

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 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 2AUc :

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 Électricité - 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

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

Il n'est pas fixé de règle

Règle : 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, et sauf exceptions prévues au Code de l'urbanisme.

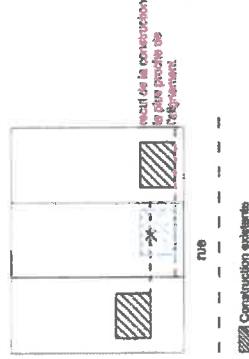
Note : Reprise partielle des 'articles 5.1.1.6

- 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 partielles :

- 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'allignement 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

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

Dans le secteur 1AU:

- 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 compris perpendiculairement à la limite de l'allignement 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 1AUa :

- En cas de retrait total ou partie, 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 collégiel, services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la Z 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 définitions au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : ces réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle stricte.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

- Dans le secteur AUe, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de la limite 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 1AUe :

- 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'escroître de la construction la plus haute à édifier ($l_2 \geq H/2$) avec un minimum de 6 m.

Dans le secteur 1AUc :

- 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 – EMPIREAU SOL DES CONSTRUCTIONS

Champs 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'entreprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 50% pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 800 m²,
- 40% pour les terrains dont la superficie est supérieure à 800 m²,

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'entreprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'entreprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m² d'entreprise au sol existante, dans la limite de + 20 % de l'entreprise au sol bâtie initiale.

Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

ARTICLE AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Champs d'application

Ne sont pas comptabilisées 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 sautes de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales :

Dans le secteur 1AUc :

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

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

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, préféablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture (Service Départemental d'Architecture et du patrimoine -Architecte Conseil et Paysagiste Conseil de la Direction de l'équipement - Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'environnement).

11.1 Dispositions générales

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

11.2 Volumes et terrassements

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

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

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

11.3 Échelle architecturale- Expression des façades

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

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

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

a. Percements :

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

b. Ravalements :

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

Sont interdits :

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

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

Dispositions propres au secteur 1AU :

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

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

11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

a. Forme et pentes :

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent 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 traité afin de masquer leur aspect galvanisé. Peut également être admis tout matériau présentant la forme, la teinte et l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

Sont interdits (hors abri de jardin de moins de 12 m²):

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

Publié le
ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

- * les plaques de fibrociments non couvertes par des tuiles,
- * les tôles ondulées,
- * les matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique,
- * les falaises à embâcles de type industriel,
- * les souchems de cheminement 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 sous-bassement maçonnerie 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 ajouté.

11.6 Dévastures 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 :

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 entreprises 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 m ² 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 sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut.

Dans le secteur 1AUc :

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

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

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

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 rues publiques.

Dans le secteur 2AU :

Sans objet.

ARTICLE AU.12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

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 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 alignement d'arbres : 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 hale doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de hale d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

Les espaces écologiques et/ou paysages 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 paysages 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.

Une division foncière en vue de construction est interdite
(remise en cause de l'intégrité
de l'EPP)

Avanture interdite
(Gomme en cause de
l'intégrité de l'EPP)



Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

SLOW

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

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

- Si la surface du terrain est inférieure ou égale à 600m^2 : 30% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600m^2 et 800m^2 : 40% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m^2 : 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 1AUc :

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

- Si la surface libre du terrain est inférieure ou égale à 600m^2 : 30% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est comprise entre 600m^2 et 800m^2 : 40% de la surface du terrain,
- Si la surface du terrain est supérieure ou égale à 800m^2 : 50% de la surface du terrain,

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.

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 pré-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'espèces locales.

Disposition particulière :

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

Dans le secteur 2AU :

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE N

CARACTÈRE 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.

Dans le secteur 2AU :

Sans objet

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil illimitées, 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

- **Nj** : réservé aux parties de la zone naturelle prenant la forme d'écart.

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 Boutroille, 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'écart présentant des potentiels de densification.

Objectifs : autoriser une densification ponctuelle des hameaux uniquement à l'intérieur des « périmètres bâti 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 Boutroille.

- **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.

- **Nl** : 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 Parcage de Beauregard, La Mâtier, Les Petées.

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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

Site concerné : Les Petites

- 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 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 SOUS

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'Yerre Avel, approuvé par arrêté préfectoral le 28 octobre 2008 et annexé au présent PLU, s'imposent au PLU.

Sont autorisées en zone N :

- de la préexistance d'infrastructures routières adaptées au trafic pouvant être généré par l'activité,
 - de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gisement nécessaire à l'activité.
- Les carrières après étude d'impact, et sous réserve :
- de la préexistance d'infrastructures routières adaptées au trafic pouvant être généré par l'activité,
 - de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gisement nécessaire à l'activité.

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

Les aménagements, entassements, 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 Nn, 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.

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

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

En secteur N^o, sont autorisés :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques sur sol, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou syllique 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^o 3 – ACCÈS 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 voiries 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 N^o 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^o 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 puitsard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

Les effluents agricoles (parvin, 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 nœuds.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débordées et déstabilisées) 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 technique, 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 des eaux de ruissellement 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 Électricité – téléphone

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

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

ARTICLE N^o 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

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 ravaux, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatues (corniches, encadrement, etc.).

11.4.3 Ouvertures

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels. Les ouvertures sont à dominante verticale.

11.4.4 Menuiseries

En cas d'enduits sales, 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.

11.4.5 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 faïtières à emboitements de type industriel,

* les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

11.5.2 Façades

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

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

11.5.3 Ouvertures

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnels. Les ouvertures sont à dominante verticale.

11.5.4 Menuiseries

Les volets roulants sont admis à condition que les coffrets ne soient pas installés en saillie de façade. Les chernes à gaz ou à filou ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées par le biais de plantations.

11.5.5 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édition 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 équins, 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 celle 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

- 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 hardés de bois, ou en bois brut, recouvert d'une laiture transparente et mate. L'usage des tôles, des agglomérés et des contreplaqués est interdit pour les toitures. Les vernis ou laques 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 voitures 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 VÉHICULES

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 débâges 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 ;

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 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'ajoutant 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 (herbace, arbustives et arbrescentes). 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 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES DE LA ZONE A

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.

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.

Délinéation 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.

CARACTÈRE 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.

Délinéation 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.

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 Ax, approuvée 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 concourant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole ;
- Les aménagements, éhaussements, 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 habilitée admettant la 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, et 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
- 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 adossées au trafic pouvant être générée par l'activité.
 - de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gérant nécessaire à l'activité.

Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

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

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voirie 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 voiries nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir.

L'empêche 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 DESERTÉ 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 pourra, 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 (fosse, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

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

Les effluents agricoles (puits, 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 (débordées et déshuilees) 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 réglé 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 à la sécurité publique ou d'intérêt collectif.

4.3 Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée si

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

SLO

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

4.4 Électricité – téléphone

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

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 ÉPRISES PUBLIQUES

Réf 111.1.4 En dehors des espaces urbains, les constructions ou installations vont interdire dans une bande de 25 mètres, comprise à partir de l'axe de la route départementale RD 2076, tout établissement, qu'il soit temporaire ou définitif, de l'urbanisme, sauf règlementation des artères (art. 111.6 rt 111.7) du code de l'urbanisme.

Nous réaliserons l'art. 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à tracer, 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'entrant 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 SÉPARATIVES

7.1 L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives doit 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 l'limit(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 Autune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 50 mètres de la liste d'un bâtiment, classé ou non, pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 25 mètres de la liste d'un bâtiment, 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 MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE A.9 – EMPIRE 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 fûtage ou à l'arcotère.

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

1.1 Dispositions générales

Les constructions et annexes doivent respecter notamment les règles édictées ci-après et par leur situation architecturale, 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

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 Chantierement 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 ravalement, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modernisations (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 traditionnelles.
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 tuiles ondulées,
- * les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- * les faîtières à embôtements de type industriel,
- * les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

11.5.2 Façades

Les parties mignonnes 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 traditionnelles.
Les ouvertures sont à dominante verticale.

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

11.6 Les bâtiments agricoles

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

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

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

SLOW

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

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 Fagades

Non réglementé.

11.6.3 Ouvertures

Non réglementé.

11.6.4 Ouvertures

Non réglementé.

11.6.5 Ouvertures

Non réglementé.

11.6.6 Ouvertures

Non réglementé.

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisement, 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 les 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.

11.8 Éléments techniques

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

11.7 Annexes

11.9 Clôtures

11.9.1 Dispositions générales

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édition 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 des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 1 mètre.
- Les blocs techniques rapportés de type EDI-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 pétionnaire 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 VÉHICULES

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

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

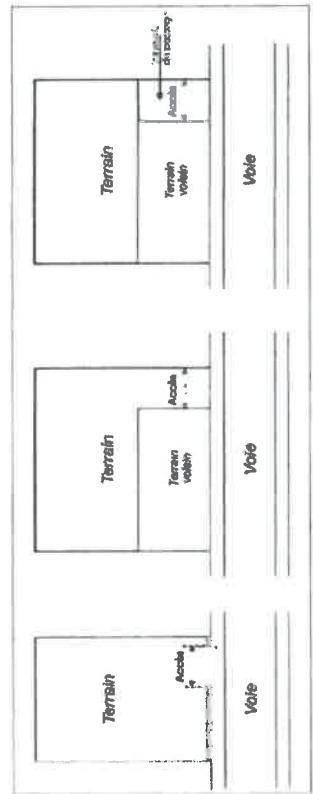
LEXIQUE

Construction

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

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.



Construction principale

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

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

Emprise au sol

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

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

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLU,
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (tronu aussi sous le terme de «bobe-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 maîtrisée, telles que les terrasses de plus de 60 cm de haut, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les terrains 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'allègement, 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, rivière et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publics, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, ouverts à la libre circulation du public.

Annexe

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

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

En zones Ua, Ur, 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

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

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

Faîteau

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

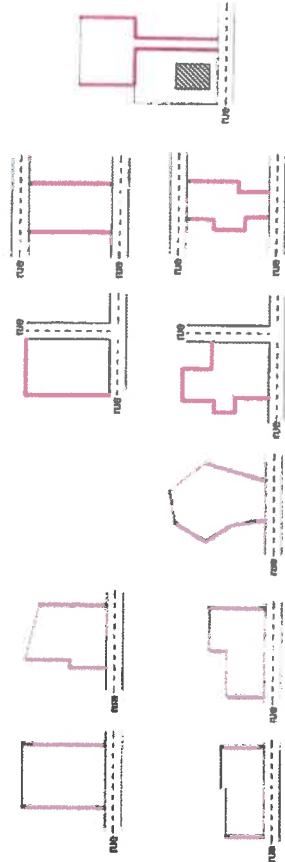
Limites séparatives

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-contre) 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 décrochement de moins de 2 m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

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



Lotissement

Un lotissement est constitué par la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contigües, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à l'ère bâti (Article L. 492-1 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 ysteurs...).

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

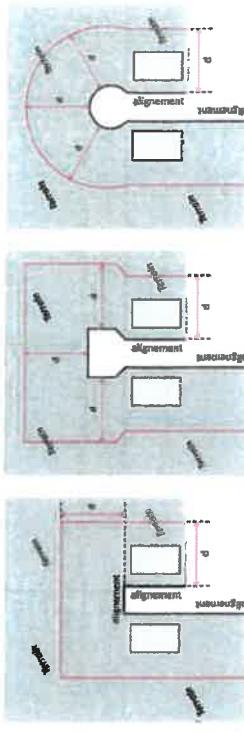
Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes par place :

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

[Excel \(u... et SIT alignement.pdf\)](http://www.sit.ign.fr/alignement.pdf)

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.



Front (largeur ou distance de)

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

Surface de plancher

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

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres du sur l'extérieur,
- des vides et des trémies différentes 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'arcs et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

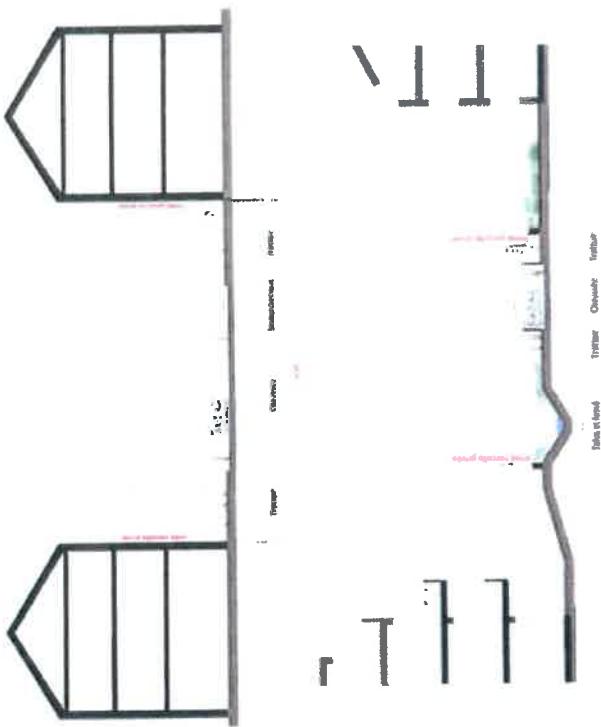
Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LO



- 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.

Surfaces 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 parkings 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
- Véifiant 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 gravé, revêtement en enrobé drainant, toiture végétalisée, plateforme bois...).

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'assèchement 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.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

S2LOW

MODIFICATION DU PLU DE MEHUN-SUR-YEVRE

ANNEXE n°1 à la délibération d'approbation: DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

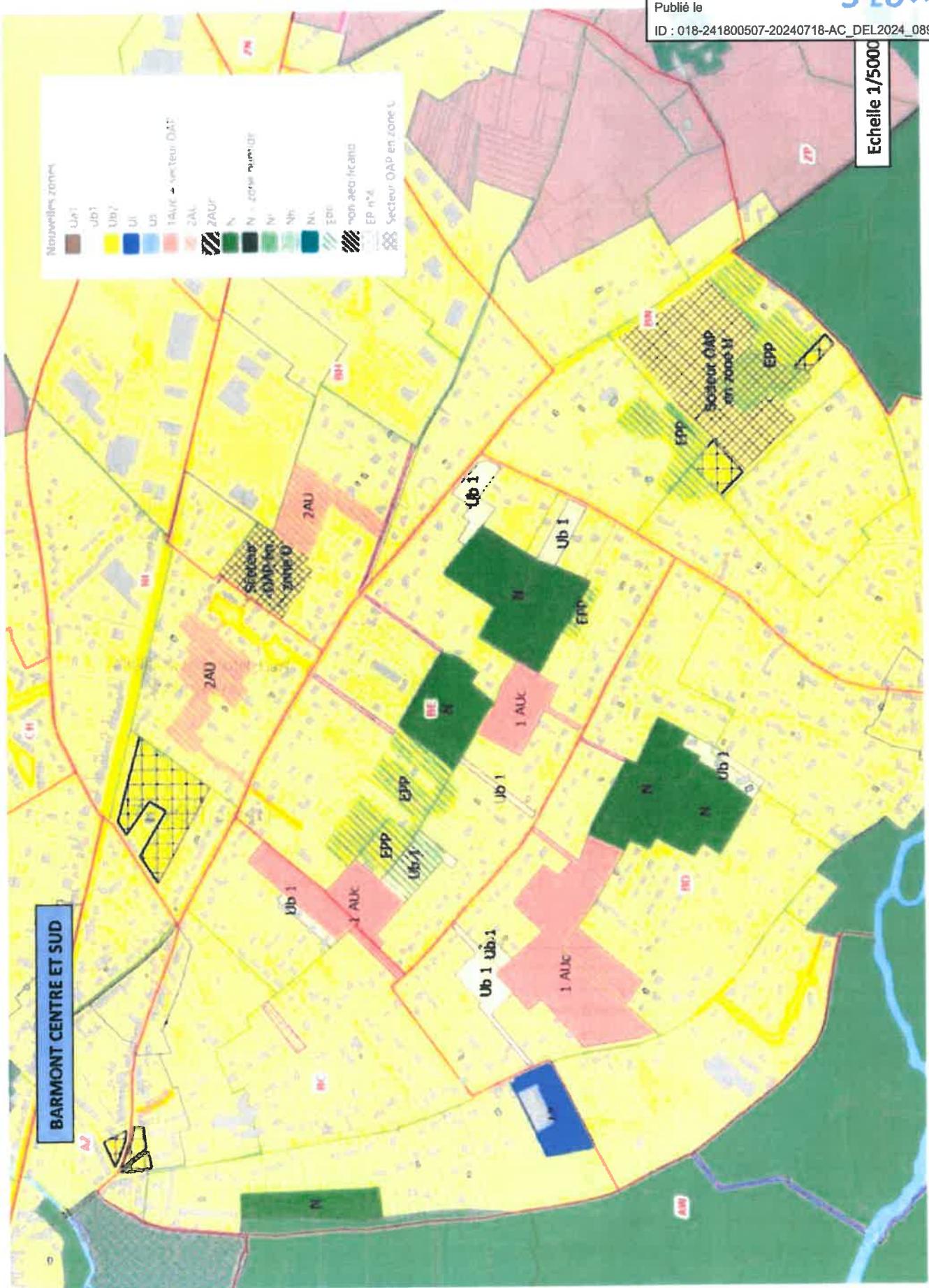
27 JUIN 2024



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

Denis POYET

Echelle 1/5000



Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

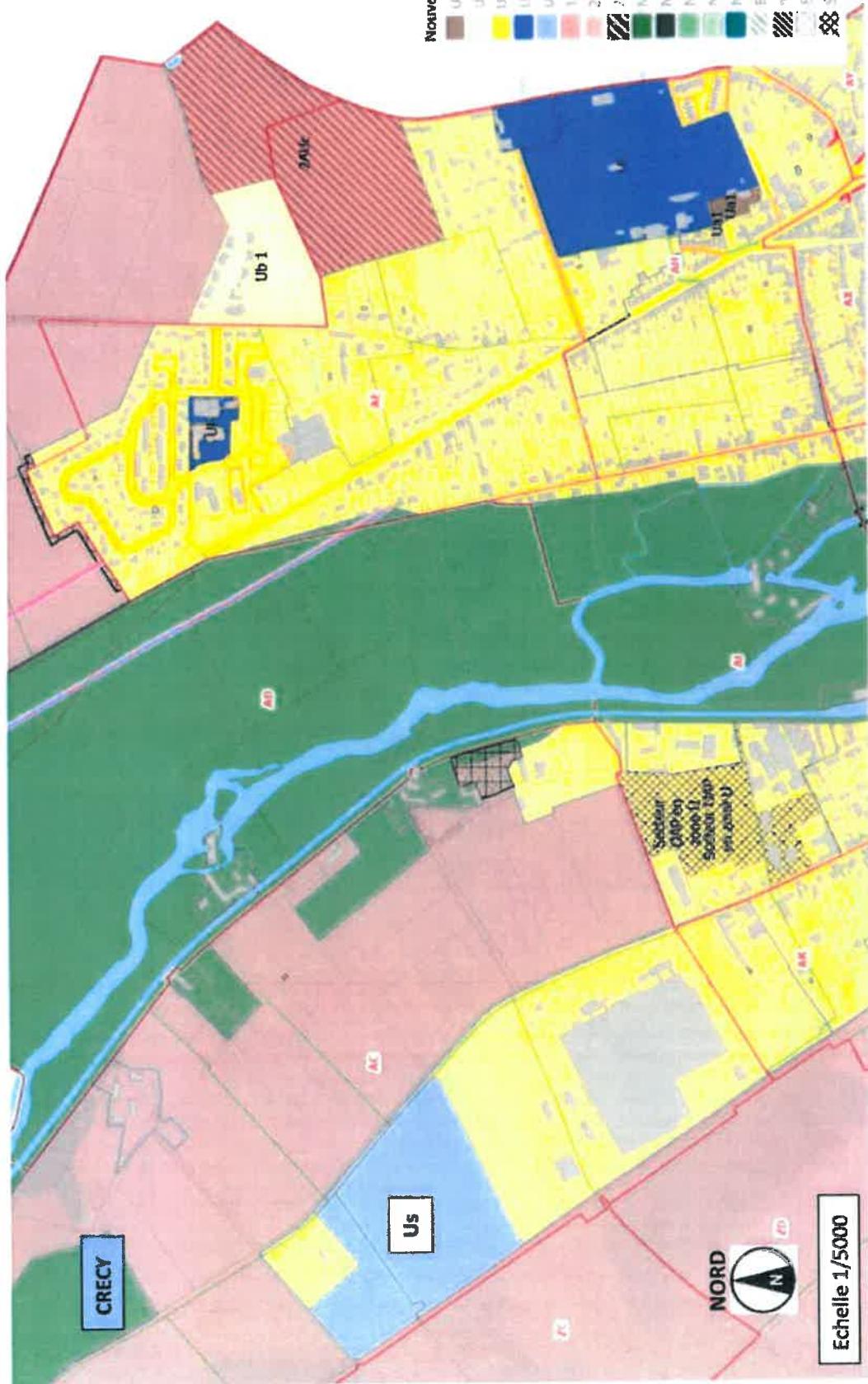
Publié le

ID : 018-241800507-20240718-AC_DEL2024_089-DE

SLOW

Nouvelles zones

Ua1	Ua2
Ua3	Ua2
Ua4	Ua1
Ua5	Ua1
Ua6	Ua1
Ua7	Ua1
Ua8	Ua1
Ua9	Ua1
Ua10	Ua1
Ua11	Ua1
Ua12	Ua1
Ua13	Ua1
Ua14	Ua1
Ua15	Ua1
Ua16	Ua1
Ua17	Ua1
Ua18	Ua1
Ua19	Ua1
Ua20	Ua1
Ua21	Ua1
Ua22	Ua1
Ua23	Ua1
Ua24	Ua1
Ua25	Ua1
Ua26	Ua1
Ua27	Ua1
Ua28	Ua1
Ua29	Ua1
Ua30	Ua1
Ua31	Ua1
Ua32	Ua1
Ua33	Ua1
Ua34	Ua1
Ua35	Ua1
Ua36	Ua1
Ua37	Ua1
Ua38	Ua1
Ua39	Ua1
Ua40	Ua1
Ua41	Ua1
Ua42	Ua1
Ua43	Ua1
Ua44	Ua1
Ua45	Ua1
Ua46	Ua1
Ua47	Ua1
Ua48	Ua1
Ua49	Ua1
Ua50	Ua1
Ua51	Ua1
Ua52	Ua1
Ua53	Ua1
Ua54	Ua1
Ua55	Ua1
Ua56	Ua1
Ua57	Ua1
Ua58	Ua1
Ua59	Ua1
Ua60	Ua1
Ua61	Ua1
Ua62	Ua1
Ua63	Ua1
Ua64	Ua1
Ua65	Ua1
Ua66	Ua1
Ua67	Ua1
Ua68	Ua1
Ua69	Ua1
Ua70	Ua1
Ua71	Ua1
Ua72	Ua1
Ua73	Ua1
Ua74	Ua1
Ua75	Ua1
Ua76	Ua1
Ua77	Ua1
Ua78	Ua1
Ua79	Ua1
Ua80	Ua1
Ua81	Ua1
Ua82	Ua1
Ua83	Ua1
Ua84	Ua1
Ua85	Ua1
Ua86	Ua1
Ua87	Ua1
Ua88	Ua1
Ua89	Ua1
Ua90	Ua1
Ua91	Ua1
Ua92	Ua1
Ua93	Ua1
Ua94	Ua1
Ua95	Ua1
Ua96	Ua1
Ua97	Ua1
Ua98	Ua1
Ua99	Ua1
Ua100	Ua1
Ua101	Ua1
Ua102	Ua1
Ua103	Ua1
Ua104	Ua1
Ua105	Ua1
Ua106	Ua1
Ua107	Ua1
Ua108	Ua1
Ua109	Ua1
Ua110	Ua1
Ua111	Ua1
Ua112	Ua1
Ua113	Ua1
Ua114	Ua1
Ua115	Ua1
Ua116	Ua1
Ua117	Ua1
Ua118	Ua1
Ua119	Ua1
Ua120	Ua1
Ua121	Ua1
Ua122	Ua1
Ua123	Ua1
Ua124	Ua1
Ua125	Ua1
Ua126	Ua1
Ua127	Ua1
Ua128	Ua1
Ua129	Ua1
Ua130	Ua1
Ua131	Ua1
Ua132	Ua1
Ua133	Ua1
Ua134	Ua1
Ua135	Ua1
Ua136	Ua1
Ua137	Ua1
Ua138	Ua1
Ua139	Ua1
Ua140	Ua1
Ua141	Ua1
Ua142	Ua1
Ua143	Ua1
Ua144	Ua1
Ua145	Ua1
Ua146	Ua1
Ua147	Ua1
Ua148	Ua1
Ua149	Ua1
Ua150	Ua1
Ua151	Ua1
Ua152	Ua1
Ua153	Ua1
Ua154	Ua1
Ua155	Ua1
Ua156	Ua1
Ua157	Ua1
Ua158	Ua1
Ua159	Ua1
Ua160	Ua1
Ua161	Ua1
Ua162	Ua1
Ua163	Ua1
Ua164	Ua1
Ua165	Ua1
Ua166	Ua1
Ua167	Ua1
Ua168	Ua1
Ua169	Ua1
Ua170	Ua1
Ua171	Ua1
Ua172	Ua1
Ua173	Ua1
Ua174	Ua1
Ua175	Ua1
Ua176	Ua1
Ua177	Ua1
Ua178	Ua1
Ua179	Ua1
Ua180	Ua1
Ua181	Ua1
Ua182	Ua1
Ua183	Ua1
Ua184	Ua1
Ua185	Ua1
Ua186	Ua1
Ua187	Ua1
Ua188	Ua1
Ua189	Ua1
Ua190	Ua1
Ua191	Ua1
Ua192	Ua1
Ua193	Ua1
Ua194	Ua1
Ua195	Ua1
Ua196	Ua1
Ua197	Ua1
Ua198	Ua1
Ua199	Ua1
Ua200	Ua1
Ua201	Ua1
Ua202	Ua1
Ua203	Ua1
Ua204	Ua1
Ua205	Ua1
Ua206	Ua1
Ua207	Ua1
Ua208	Ua1
Ua209	Ua1
Ua210	Ua1
Ua211	Ua1
Ua212	Ua1
Ua213	Ua1
Ua214	Ua1
Ua215	Ua1
Ua216	Ua1
Ua217	Ua1
Ua218	Ua1
Ua219	Ua1
Ua220	Ua1
Ua221	Ua1
Ua222	Ua1
Ua223	Ua1
Ua224	Ua1
Ua225	Ua1
Ua226	Ua1
Ua227	Ua1
Ua228	Ua1
Ua229	Ua1
Ua230	Ua1
Ua231	Ua1
Ua232	Ua1
Ua233	Ua1
Ua234	Ua1
Ua235	Ua1
Ua236	Ua1
Ua237	Ua1
Ua238	Ua1
Ua239	Ua1
Ua240	Ua1
Ua241	Ua1
Ua242	Ua1
Ua243	Ua1
Ua244	Ua1
Ua245	Ua1
Ua246	Ua1
Ua247	Ua1
Ua248	Ua1
Ua249	Ua1
Ua250	Ua1
Ua251	Ua1
Ua252	Ua1
Ua253	Ua1
Ua254	Ua1
Ua255	Ua1
Ua256	Ua1
Ua257	Ua1
Ua258	Ua1
Ua259	Ua1
Ua260	Ua1
Ua261	Ua1
Ua262	Ua1
Ua263	Ua1
Ua264	Ua1
Ua265	Ua1
Ua266	Ua1
Ua267	Ua1
Ua268	Ua1
Ua269	Ua1
Ua270	Ua1
Ua271	Ua1
Ua272	Ua1
Ua273	Ua1
Ua274	Ua1
Ua275	Ua1
Ua276	Ua1
Ua277	Ua1
Ua278	Ua1
Ua279	Ua1
Ua280	Ua1
Ua281	Ua1
Ua282	Ua1
Ua283	Ua1
Ua284	Ua1
Ua285	Ua1
Ua286	Ua1
Ua287	Ua1
Ua288	Ua1
Ua289	Ua1
Ua290	Ua1
Ua291	Ua1
Ua292	Ua1
Ua293	Ua1
Ua294	Ua1
Ua295	Ua1
Ua296	Ua1
Ua297	Ua1
Ua298	Ua1
Ua299	Ua1
Ua300	Ua1
Ua301	Ua1
Ua302	Ua1
Ua303	Ua1
Ua304	Ua1
Ua305	Ua1
Ua306	Ua1
Ua307	Ua1
Ua308	Ua1
Ua309	Ua1
Ua310	Ua1
Ua311	Ua1
Ua312	Ua1
Ua313	Ua1
Ua314	Ua1
Ua315	Ua1
Ua316	Ua1
Ua317	Ua1
Ua318	Ua1
Ua319	Ua1
Ua320	Ua1
Ua321	Ua1
Ua322	Ua1
Ua323	Ua1
Ua324	Ua1
Ua325	Ua1
Ua326	Ua1
Ua327	Ua1
Ua328	Ua1
Ua329	Ua1
Ua330	Ua1
Ua331	Ua1
Ua332	Ua1
Ua333	Ua1
Ua334	Ua1
Ua335	Ua1
Ua336	Ua1
Ua337	Ua1
Ua338	Ua1
Ua339	Ua1
Ua340	Ua1
Ua341	Ua1
Ua342	Ua1
Ua343	Ua1
Ua344	Ua1
Ua345	Ua1
Ua346	Ua1
Ua347	Ua1
Ua348	Ua1
Ua349	Ua1
Ua350	Ua1
Ua351	Ua1
Ua352	Ua1
Ua353	Ua1
Ua354	Ua1
Ua355	Ua1
Ua356	Ua1
Ua357	Ua1
Ua358	Ua1
Ua359	Ua1
Ua360	Ua1
Ua361	Ua1
Ua362	Ua1
Ua363	Ua1
Ua364	Ua1
Ua365	Ua1
Ua366	Ua1
Ua367	Ua1
Ua368	Ua1
Ua369	Ua1
Ua370	Ua1
Ua371	Ua1
Ua372	Ua1
Ua373	Ua1
Ua374	Ua1
Ua375	Ua1
Ua376	Ua1
Ua377	Ua1
Ua378	Ua1
Ua379	Ua1
Ua380	Ua1
Ua381	Ua1
Ua382	Ua1
Ua383	Ua1
Ua384	Ua1
Ua385	Ua1
Ua386	Ua1
Ua387	Ua1
Ua388	Ua1
Ua389	Ua1
Ua390	Ua1
Ua391	Ua1
Ua392	Ua1
Ua393	Ua1
Ua394	Ua1
Ua395	Ua1
Ua396	Ua1
Ua397	Ua1
Ua398	Ua1
Ua399	Ua1
Ua400	Ua1
Ua401	Ua1
Ua402	Ua1
Ua403	Ua1
Ua404	Ua1
Ua405	Ua1
Ua406	Ua1
Ua407	Ua1
Ua408	Ua1
Ua409	Ua1
Ua410	Ua1
Ua411	Ua1
Ua412	Ua1
Ua413	Ua1
Ua414	Ua1
Ua415	Ua1
Ua416	Ua1
Ua417	Ua1
Ua418	Ua1
Ua419	Ua1
Ua420	Ua1
Ua421	Ua1
Ua422	Ua1
Ua423	Ua1
Ua424	Ua1
Ua425	Ua1
Ua426	Ua1
Ua427	Ua1
Ua428	Ua1
Ua429	Ua1
Ua430	Ua1
Ua431	Ua1
Ua432	Ua1
Ua433	Ua1
Ua434	Ua1
Ua435	Ua1
Ua436	Ua1
Ua437	Ua1
Ua438	Ua1
Ua439	Ua1
Ua440	Ua1
Ua441	Ua1
Ua442	Ua1
Ua443	Ua1
Ua444	Ua1
Ua445	Ua1
Ua446	Ua1
Ua447	Ua1
Ua448	Ua1
Ua449	Ua1
Ua450	Ua1
Ua451	Ua1
Ua452	Ua1
Ua453	Ua1
Ua454	Ua1
Ua455	Ua1
Ua456	Ua1
Ua457	Ua1
Ua458	Ua1
Ua459	Ua1
Ua460	Ua1
Ua461	Ua1
Ua462	Ua1
Ua463	Ua1
Ua464	Ua1
Ua465	Ua1
Ua466	Ua1
Ua467	Ua1
Ua468	Ua1
Ua469	Ua1
Ua470	Ua1
Ua471	Ua1
Ua472	Ua1
Ua473	Ua1
Ua474	Ua1
Ua475	Ua1
Ua476	Ua1
Ua477	Ua1
Ua478	Ua1
Ua479	Ua1
Ua480	Ua1
Ua481	Ua1
Ua482	Ua1
Ua483	Ua1
Ua484	Ua1
Ua485	Ua1
Ua486	Ua1
Ua487	Ua1
Ua488	Ua1
Ua489	Ua1
Ua490	Ua1
Ua491	Ua1



4 *S²LOW*



Echelle 1/5000

