



# COMMUNE D'YZEURE



Révision allégée n°1 du PLU d'Yzeure
--------------------------------------

## 5 – REGLEMENT (EXTRAIT)

Plan Local d'Urbanisme d'Yzeure approuvé le 15 Février 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2016

Modification simplifiée n°2 approuvée le 26 Juin 2019

### **Modification n°1 du PLU d'Yzeure, menée par la commune d'Yzeure**

Délibération autorisant le Maire à prescrire la procédure de modification du PLU d'Yzeure et fixant les modalités de concertation en date du 30 Juin 2022.

Réf : 47042



## 1. REGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB représente une zone dense de Yzeure, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces, services, activités.

Deux zones UB sont présentes sur le centre ancien de Yzeure, la partie centrale, ainsi que sur le secteur du Plessis.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes

#### ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

##### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*).

Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB 4                    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

### **4. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

### **5. Eclairage public**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation

## **ARTICLE UB 5    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'implantation de la construction à l'alignement est obligatoire le long des voies repérées au plan de zonage.

Toutefois, les constructions, installations et ouvrages publics nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait des voies.

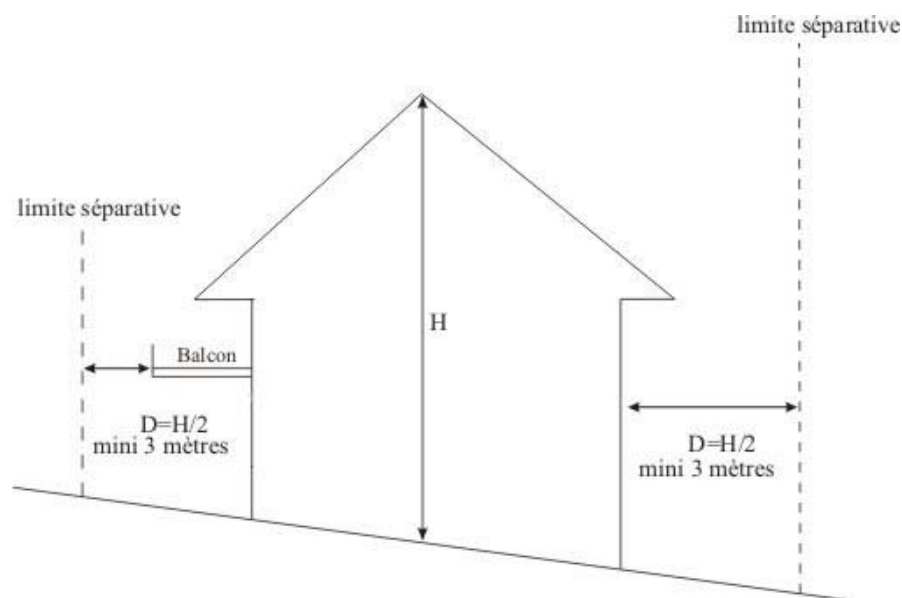
Lorsqu'une construction existe à l'alignement des voies repérées au plan de zonage, les extensions de constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent se réaliser en retrait de l'alignement.

**L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.**

## **ARTICLE UB 7                    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s’implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

**L’implantation des annexes d’une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d’une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.**

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter en retrait d’un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu’une habitation est construite sur la limite considérée.

Le long des voies repérées au plan de zonage, les constructions doivent obligatoirement s’implanter en ordre continu (de limite latérale à limite latérale). Toutefois, pour les fonds de parcelle (*partie de parcelle située à l’arrière d’une construction existante le long d’une voie*), les constructions doivent respecter les conditions précédentes.

## **ARTICLE UB 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux façades de bâtiments d’habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

## **ARTICLE UB 9**

### **COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10**

### **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 14 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d’intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UB 11**

### **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Les toitures terrasses sont interdites autour de la Place Jules Ferry, le long des voies repérées au plan de zonage.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,

- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

## **ARTICLE UB 12**

### **STATIONNEMENT**

Pour les constructions neuves, les opérations de démolitions – reconstructions, il est exigé :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>...

- vocation commerciale : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.  
Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE UB 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **ARTICLE UB 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15            OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16**

#### **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

## 2. REGLEMENT DE LA ZONE UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC représente une zone de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes

#### ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

##### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.



Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 4**                    **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

### **4. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

### **5. Eclairage public**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation

## **ARTICLE UC 5**    **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

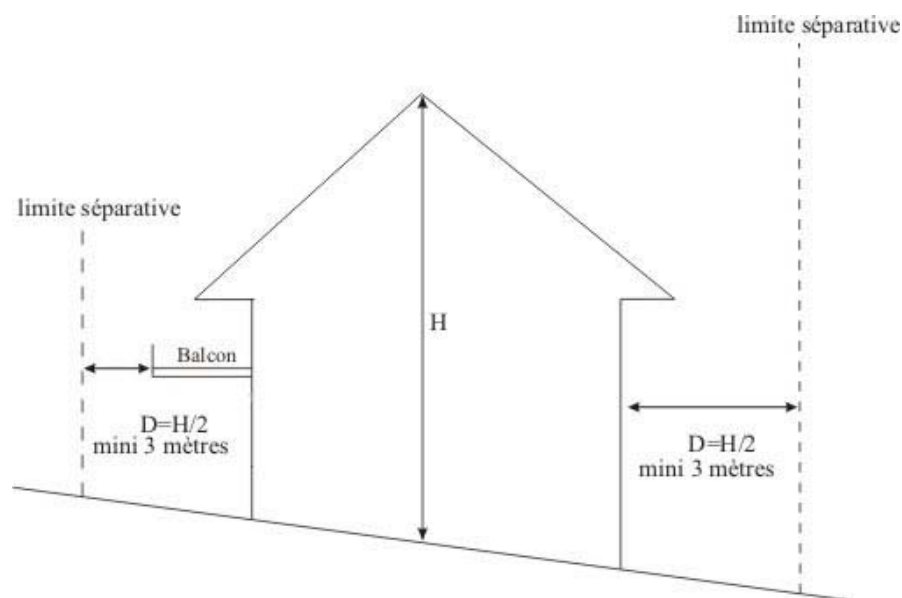
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

*L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.*

## **ARTICLE UC 7**                    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s’implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L’implantation des annexes d’une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d’une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif peuvent s’implanter en retrait d’un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu’une habitation est construite sur la limite considérée.

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

La distance entre deux façades de bâtiments d’habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

## **ARTICLE UC 9**

## **COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10**

## **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu’au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s’applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UC 11**

## **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France.

L’architecture, les dimensions et l’aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d’origine.

L’emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservés.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie

par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

### **ARTICLE UC 12**

### **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

### **ARTICLE UC 13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

---

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>...

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **ARTICLE UC 14**      **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1.

Le COS ne s'applique pas à l'aménagement des constructions existantes, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, le changement de destination dans le volume existant de bâtiments existants, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC 15**      **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 16**      **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

## 3. REGLEMENT DES ZONES UD et UDa

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD représente une zone de faible densité affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. Elle représente une zone d'extension pavillonnaire.

Un sous-secteur UDa de très faible densité est créé pour tenir compte des difficultés d'assainissement pluvial dans le secteur Nord de l'agglomération.

Une partie de la zone UD située dans le secteur des Tuileries, en limite avec les zones 1AUd et 2AU est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation. Ce document s'impose en terme de compatibilité et il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

#### ARTICLE UD 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UD 3

#### ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de

lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès notés sur le plan de zonage doivent être préservés pour assurer une desserte suffisante de la zone 2AU présente à l'arrière.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

Dans le sous-secteur UDa, une attention particulière doit être portée à la gestion des eaux pluviales en limitant au maximum les débits et limitant l'imperméabilisation des sols.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

### 5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

## ARTICLE UD 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies, en restant en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

# YZEURE – Règlement du PLU

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

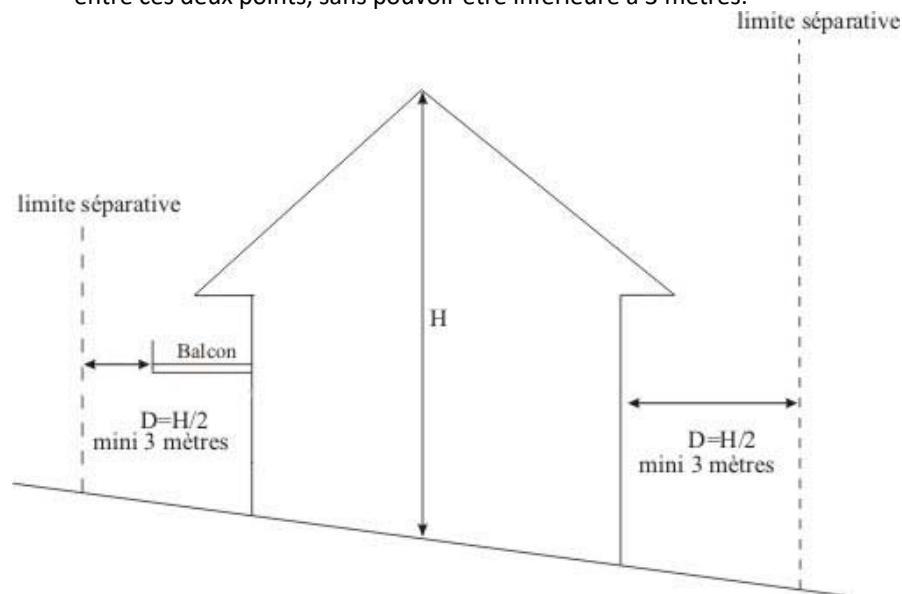
L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

## **ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

## **ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux façades de bâtiments d'habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

## **ARTICLE UD 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Zone UD : non réglementé.

Zone UDa : l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 35 % de la superficie totale.

## **ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.



## **ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>....

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,60 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,80 pour les autres constructions.

Le COS ne s'applique pas à l'aménagement des constructions existantes, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, le changement de destination dans le volume existant de bâtiments existants, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations desservant plus de 5 logements doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

## 4. REGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE représente une zone affectée essentiellement à des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Il s'agit du secteur du centre hospitalier, du lycée en centre-ville, des équipements à Bellevue, **du secteur médico-social du Haut-Barrieux**, du secteur militaire et du centre pénitencier.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières

#### ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'habitation à condition d'être liées à l'usage de la zone.
- Les constructions à condition d'être liées aux activités compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.

- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

##### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE 4**

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

#### **4. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

## **ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter à minimum 5 mètres de l'alignement des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres à condition de respecter la distance existante.

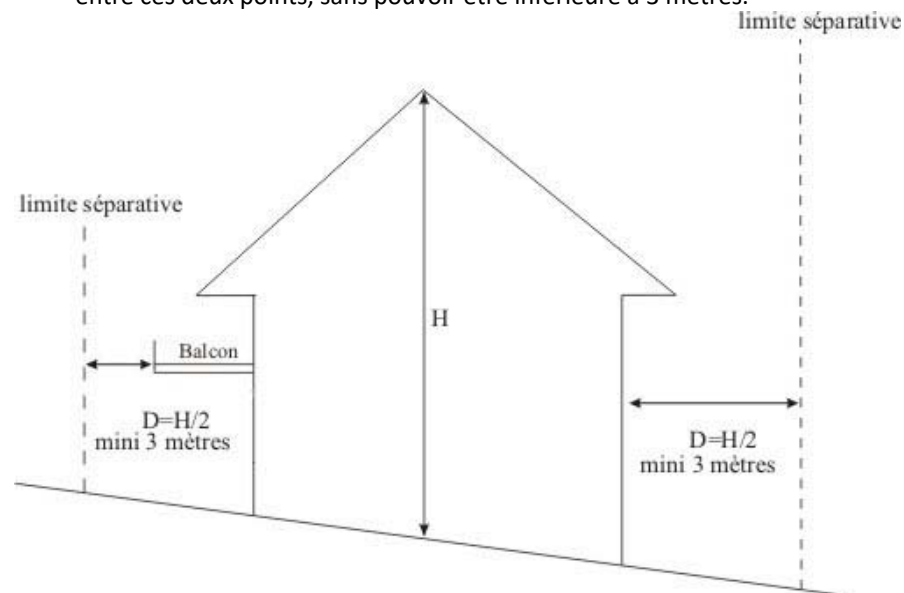
Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

## **ARTICLE UE 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 9**                    **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 10**                    **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 20 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE UE 11**                    **ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

#### Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 12            STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

### **ARTICLE UE 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Eléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UE 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 15            OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 16            OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

## 5. REGLEMENT DES ZONES 1AUc et 1AUd

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AUc et 1AUd sont des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elles sont toutefois affectées à une diversité des fonctions avec des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal. La zone 1AUc a vocation à devenir une zone UC, avec une densité plus élevée. La zone 1AUd a vocation à devenir une zone UD, avec une densité plus faible. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'urbanisation de ces zones et s'imposent en terme de compatibilité. Il est donc impératif de se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1AUc-d 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Les constructions agricoles
- Les industries
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- En zone 1AUc : toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

#### ARTICLE 1AUc-d 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'artisanat ou d'entrepôts dans la limite de 300 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.123-1-5.16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements sont autorisés à condition de respecter le pourcentage inscrit sur le plan de zonage de logements aidés.
- En zone 1AUc : sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.
- Zone 1AUc et zones 1AUd situées à Debussy, les Romains, le Champ des Noyers, Champ Daillant, la Mercy et la Mothe : les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- Zone 1AUd située aux Tuileries : les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone (poursuite du boulevard urbain Louis Guillot) et à condition de respecter les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).
- L'aménagement, l'extension limitée et le changement de destination à vocation d'habitat des constructions existantes. Les piscines et annexes à

condition d'être liées aux constructions existantes dans la zone, qui ne sont pas compris dans une opération d'aménagement d'ensemble.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE 1AUc-d 3 ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies devront avoir une largeur au moins égale à 8 m (*largeur minimale de la plateforme de la voie, comprenant la chaussée et accotements, tels que trottoirs*). Cette largeur pourra être réduite à 5 m dans le cas où la voie dessert au maximum 3 logements.

Les voies en impasses desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 1AUc-d 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

#### 5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

### ARTICLE 1AUc-d 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUc-d 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Zone 1AUc : les constructions doivent s'implanter de façon à constituer un front bâti à l'intérieur d'une bande de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement de la route de Bourgogne, RD 779.

Zone 1AUd localisée à la Mercy : les constructions doivent s'implanter de façon à constituer un front bâti à l'intérieur d'une bande de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement du boulevard urbain Louis Guillot.

Zone 1AUd localisée à Debussy Ouest : les constructions doivent s'implanter de façon à constituer un front bâti à l'intérieur d'une bande de 20 mètres maximum par rapport à l'alignement de la RD 493 et des voies structurantes définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

Pour les autres zones et les autres voies présentes dans les zones énumérées ci-dessus, les constructions doivent s'implanter à minimum 3 mètres de l'alignement des voies, en restant en cohérence avec l'environnement bâti à proximité.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 3 mètres à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

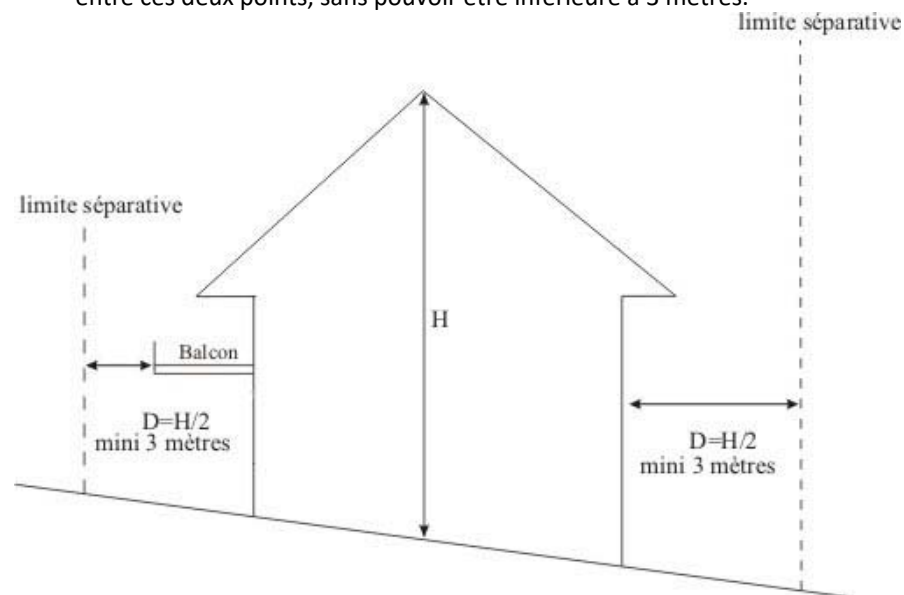
L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

## **ARTICLE 1AUc-d 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, est libre.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.



## **ARTICLE 1AUc-d 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux façades de bâtiments d'habitation, comportant des ouvertures éclairant des pièces principales, devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions, cet article est non réglementé.

## **ARTICLE 1AUc-d 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUc-d 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage. Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE 1AUc-d 11 ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Zone 1AUc : abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

## **ARTICLE 1AUc-d 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Pour les opérations d'ensemble, il est en plus imposé une ½ place par logement dans un parking commun.
- vocation de bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE 1AUc-d 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **ARTICLE 1AUc-d 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Zone 1AUc : le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1.

---

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>....

Zones 1AUd : le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,60 pour les constructions à usage d'habitation et à 0,80 pour les autres constructions.

Le COS ne s'applique pas à l'aménagement des constructions existantes, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, le changement de destination dans le volume existant de bâtiments existants, les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUc-d 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUc-d 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

## 6. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUi

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUi représente une zone naturelle d'urbanisation future affectée aux activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comprend un sous-secteur 1AUi\* propre au secteur de la Mothe destiné à l'accueil d'activités artisanales et de bureaux.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE 1AUi 1 OCCUPATIONS INTERDITES

##### Zones 1AUi et 1AUi\* :

- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes et piscines, autres que celles autorisées à l'article 2
- Les constructions agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage, et d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Toute construction et installation dans les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme
- Dans les marges de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portées au plan de zonage, les aires de stationnement, les dépôts de matériaux et les stockages et les réseaux aériens nouveaux.

##### Zone 1AUi\* :

- Les industries

- Les commerces

#### ARTICLE 1AUi 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone et à condition d'être intégrées au bâtiment d'activités économiques, les annexes et piscines restant interdites.
- Les affouillements ou exhaussement de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- ~~Zones 1AUi~~ : les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement, l'extension limitée et le changement de destination à vocation d'activités économiques des constructions existantes. Les piscines et annexes à condition d'être liées aux constructions existantes dans la zone, qui ne sont pas compris dans une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### ARTICLE 1AUi 3

#### ACCÈS ET VOIRIE

##### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, de protection civile. 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 d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AUi 4      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits. Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de

rétention. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si les conditions techniques le permettent.

### 5. Eclairage public

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en matière d'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE 1AUi 5**

## **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUi 6**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter à minimum 12 mètres de l'axe des voies ou respecter les marges de recul portées au plan de zonage par rapport à la RN 7.

Le long des marges de recul portées au plan de zonage, les constructions doivent présenter une identité d'axage qui sera appréciée par rapport à la plus grande dimension de la construction.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies ne faisant pas l'objet de marges de recul portées au plan de zonage.

## **ARTICLE 1AUi 7**

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à minimum 5 mètres des limites séparatives.

Si la parcelle jouxte une propriété sur laquelle est présente une habitation, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

### **ARTICLE 1AUi 8**      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 9**      **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,80 au maximum.

### **ARTICLE 1AUi 10**      **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage. Dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE 1AUi 11**      **ASPECT EXTERIEUR**

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Adaptation au terrain : les éventuels mouvements de terrain ou ouvrages de terrassement devront être traités avec des pentes progressives, de manière à atténuer leur impact visuel et permettre leur végétalisation.

Volumes : dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 7, au-delà d'une hauteur maximale de 9 mètres, les bâtiments devront comporter une toiture présentant un profil à une seule pente ou incurvé, sans arête de faîtage marquée.

Façades : l'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est à proscrire. Les teintes des parements, enduits ou bardages, devront être prévues de manière à s'harmoniser avec le milieu naturel ambiant. La couleur blanche, les matériaux réfléchissants sont interdits. Les couleurs vives ou fluorescentes devront être limitées sur les façades visibles depuis la RN 7.

Stockage : à l'intérieur de chaque terrain, en dehors de la bande de reculement, des dispositifs appropriés pourront être exigés pour masquer les vues depuis la RN 7 sur des installations de stockage ou de dépôts à ciel ouvert.

Clôtures : à l'intérieur des marges de recul par rapport à l'axe de la RN 7 portées au plan de zonage, les clôtures devront être d'aspect non opaque et devront disposer d'une hauteur identique.

Abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

## YZEURE – Règlement du PLU

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

### Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

### **ARTICLE 1AUi 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Il est notamment imposé au minimum :

- 1 place de stationnement pour un logement de fonction
- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux
- Surface de 20 % de la surface de plancher des bâtiments industriels ou artisanaux
- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Les parcs de stationnement de plus de 30 véhicules seront obligatoirement subdivisés en unités distinctes de moins de 30 places, séparées par un traitement végétal.

### **ARTICLE 1AUi 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres seront aménagés et plantés, selon le ratio d'un arbre tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.

La bande de recul par rapport à la RN 7 sera engazonnée, de manière à former une continuité de parcelle à parcelle, avec quelques arbres tiges isolées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées, à raison d'un arbre tige pour 3 emplacements. Ces plantations pourront être regroupées.

Afin d'assurer une continuité avec le paysage naturel environnant, les essences plantées seront choisies parmi les essences traditionnelles de feuillus.

Les haies doivent être constituées d'arbustes à feuilles caduques. Les arbres d'ornement à faible développement sont interdits.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE 1AUi 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUi 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations doivent être équipées de dispositifs adaptés permettant le passage de la fibre optique en souterrain, si les conditions techniques le permettent et selon les normes en vigueur.

## 7. REGLEMENT DES ZONES A, As, Ae et Ah

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend un sous-secteur As, zone agricole de protection stricte des paysages et des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur Ah, délimité au titre de l'article L.123-1-5, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Il s'agit en fait de bâtiments n'ayant plus de lien avec l'agriculture, témoignage du passé, mais présents au sein d'une zone agricole, pour lesquels certains aménagements restent possibles.

Elle comprend un sous-secteur Ae, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Cette zone agricole constructible présente une vocation d'activité à vocation de manifestations festives.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à une exploitation agricole :
  - o les bâtiments techniques nécessaires à l'activité
  - o les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation agricole
  - o les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification : activités d'accueil touristique, local de vente directe,... Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire. Hormis les activités d'accueil touristique de type camping, ces activités doivent être réalisées par aménagement du bâti existant.
  - o Les constructions d'habitation et leurs annexes liées à une exploitation agricole existante et en activité nécessitant une présence permanente, et à condition d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation.

En zone As :

- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

En zone Ae :

- Pour la sous-destination « autres équipements recevant du public » : les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total sur l'ensemble de la zone.

En zone Ah :

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés, et disposant d'une emprise au sol de minimum 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - o L'aménagement des constructions existantes
  - o Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant
  - o L'extension des constructions à condition d'être inférieure à 50% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total\* (existant + extension).

\* Si la construction fait 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension reste limitée à 50 m<sup>2</sup>.

- Les annexes à une construction existante dans la zone, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur (hors piscines), et dans la limite de 3 annexes par unité foncière.
- Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation existante dans la zone.

## En zones A, As, Ae et Ah :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.6 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

*Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. Par exemple, une construction de 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourra réaliser une extension que de 40 m<sup>2</sup>.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de



rétenion. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si l'arrivée des réseaux est enterrée et si les conditions techniques le permettent.

### **ARTICLE A 5**

#### **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à minimum 100 mètres de l'axe de la RN 7 et 75 mètres de l'axe de la RD 779

Les constructions agricoles doivent s'implanter à minimum 40 mètres de l'axe de la RN 7 et la RD 779.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

### **ARTICLE A 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est portée à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

### **ARTICLE A 8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation.

### **ARTICLE A 9**

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10**

#### **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

### **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Ah et pour les constructions à usage d'habitations et d'annexes en zone A :

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

En zone A pour les constructions agricoles :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Façades : les couleurs sombres seront privilégiées (vert kaki, marron, gris par exemple), d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel, bâti ou boisé de la construction ; la couleur blanche est interdite.

Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour assurer une plus grande luminosité et éclairage des bâtiments.

Couleur des annexes : les bâches de couleur blanche ou d'une teinte trop claire sont interdites, excepté celles liées à une activité de maraîchage, à des cultures sous serre ou à des filets anti-grêle.

Toitures : la couleur rouge brique ou les couleurs sombres (teinte grisée par exemple) seront imposées, d'une teinte s'harmonisant avec celles des bâtiments voisins et s'intégrant dans l'environnement naturel, bâti ou boisé de la construction ; la couleur blanche étant interdite.

Les clôtures devront être conçues de façon à s'harmoniser avec le ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En zone A et Ah, bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

En zones A et Ah : installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

## **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

En zone Ah, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les extensions et changement de destination à vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

---

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>....

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

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## 8. REGLEMENT DES ZONES N, Nd, Ne, Ng, Nh et Ns

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités au titre de l'article L.123-1-5, à savoir :
  - o un secteur Nd relatif au site de la déchetterie,
  - o un secteur Ne relatif à l'exploitation d'un champ photovoltaïque,
  - o un secteur Ng relatif à l'aire d'accueil des gens du voyage,
  - o un secteur Nh, dans lequel des constructions isolées sont présentes et dont le règlement permet leur évolution,
  - o un secteur Ns, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### En zone N :

- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

##### En zone Nd :

- Les installations, installations classées et ouvrages à condition d'être nécessaires à l'activité de traitement, stockage et valorisation des déchets.

##### En zone Ne :

- Les constructions, installations, installations classées et ouvrages à condition d'être nécessaires à l'exploitation d'un champ photovoltaïque.

##### En zone Ng :

- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les aires de stationnement ouvertes au public

##### En zone Nh :

- Pour les constructions dont le clos et le couvert sont assurés, et disposant d'une emprise au sol de minimum 60 m<sup>2</sup>, sont autorisés :
  - o L'aménagement des constructions existantes
  - o Le changement de destination des constructions existantes dans le volume existant
  - o L'extension des constructions à condition d'être inférieure à 50% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total\* (existant + extension).
- Les annexes à une construction existante dans la zone, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur (hors piscines), et dans la limite de 3 annexes par unité foncière.
- Les piscines à condition d'être liées à une construction d'habitation existante dans la zone.
- Les abris d'animaux dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur.

##### En zone Ns :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public

\* Si la construction fait 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'extension reste limitée à 50 m<sup>2</sup>.  
Si la construction possède déjà une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>, aucune extension ne sera autorisée. Par exemple, une construction de 210 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne pourra réaliser une extension que de 40 m<sup>2</sup>.

- Les aires de stationnement ouvertes au public
- L'aménagement, le changement de destination des constructions existantes et extensions limitées à condition que la vocation ne soit pas de l'habitat, de l'industrie, de l'artisanat, ni d'entrepôt
- Les annexes liées aux constructions existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 4 m de hauteur, hors piscine.
- Les piscines liées à une construction existante dans la zone.
- **Les constructions, installations et ouvrages techniques dans la limite de 40 m<sup>2</sup> au sol et 4 m de hauteur lorsqu'ils sont indispensables ou liés à la vocation sportive et de loisirs**

En zones N – Nh – Ng – Ns – Nd – Ne :

- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Sur les sites écologiques représentés par les jardins délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les abris à condition de disposer d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 4 mètres.
- Les constructions et occupations non énumérées à l'article 1 et celles respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### ARTICLE N 3

### ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 mètres au moins de largeur.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

#### 2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

### ARTICLE N 4

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif est imposé de façon conforme et adapté à la nature du sol.

#### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit se réaliser de façon à limiter les débits.

Aussi, toute construction nouvelle doit au préalable assurer une gestion de ses eaux pluviales, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel ou collectif de

rétenion. Ensuite, les eaux pluviales seront rejetées au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou à tout autre exutoire.

#### 4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain si l'arrivée des réseaux est enterrée et si les conditions techniques le permettent.

### **ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter à minimum 100 mètres de l'axe de la RN 7 et 75 mètres de l'axe de la RD 779.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à minimum 10 mètres de l'alignement et 15 mètres de l'axe des voies.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances à condition de respecter la distance existante.

Les piscines peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

### **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Cette distance est maintenue à 3 mètres lorsqu'une habitation est construite sur la limite considérée.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet du bâtiment (faîçage). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux éléments de superstructures (cheminée, antenne, chaufferie,...).

En zones Nh et Ns, pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

En zones N, Nh et Ns, pour les constructions annexes et les abris d'animaux, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres au faîtage.

En zones Ne, Nd et Ng, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au faîtage.

Les aménagements et extensions de constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre. Cette hauteur ne doit pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les constructions et installations sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En zone Nh et pour les constructions à usage d'habitations et d'annexes en zone Ns :

L'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.

Les constructions existantes seront restaurées en tenant compte de leur caractère d'origine.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

Les façades seront réalisées en matériaux naturels (pierre, bois) ou seront d'une couleur comprise dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens.

Pour les clôtures édifiées à l'alignement des voies : elles restent facultatives. Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'une haie d'essences locales et variées d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un dispositif de clôture (par

exemple, grilles, grillages, dispositifs à claire voie ou plein, mur,...) dont la hauteur totale ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Pour les autres constructions et les autres zones :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

L'emploi à nu de matériaux faits pour être enduits est proscrit.

La couleur blanche est interdite en façade et toiture.

Pour les abris de jardin dans les espaces repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Les abris de jardin devront être réalisés en bois de teintes naturelles ou en maçonneries enduites de teinte claire et couverts en matériaux d'aspect apparenté à la tuile de couleur rouge brique.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Pour ces éléments, il est impératif d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture, les pentes de toit, l'aspect et la couleur de la couverture seront conservées.

La composition de la façade, la proportion et l'alignement des ouvertures des constructions traditionnelles devront être respectés. Ainsi, il faudra veiller à conserver un équilibre harmonieux de la façade et rechercher à maintenir la trame horizontale et verticale des ouvertures existantes en cas :

- de création de nouvelles ouvertures,
- de suppression d'ouvertures existantes,
- de remplissage partiel des ouvertures existantes.

Dans le cas de la mise en place de volets roulants, le coffret accueillant le volet ne devra pas être en saillie par rapport au nu de la façade.

La démolition d'un immeuble, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'urbanisme est soumise à permis de démolir. Elle ne sera autorisée qu'à titre exceptionnel si l'état du bâti et/ou la qualité du projet proposé le justifient. Ne seront autorisés sur ces immeubles ou éléments de patrimoine que les travaux ou extensions respectant les caractéristiques culturelles, architecturales ou historiques qui en font l'intérêt.

## Pour les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, l'aspect extérieur est libre à condition de s'intégrer dans l'environnement naturel ou bâti.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

En zone Nh, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les extensions et changement de destination à vocation d'habitat : 1 place par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

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

---

\* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m<sup>2</sup>....

Éléments bâtis et végétaux, parcs repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme : les boisements existants doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.