



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

Révision allégée n°1 du PLU d'Yzeure, menée par la commune d'Yzeure

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

Réf : 47042

1. 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.

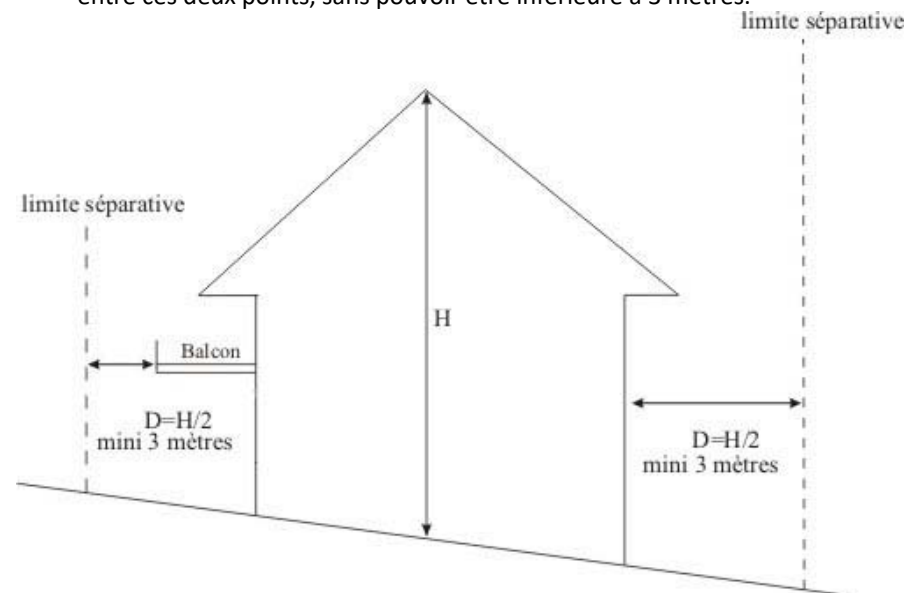
Les annexes, d'une emprise au sol maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

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

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.

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 m² 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 m² de surface de plancher.
- vocation commerciale : 1 place pour 25 m² 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 m² 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.

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

* Soit 1 place supplémentaire de stationnement jusqu'à 40 m² de surface de plancher, 2 places de 41 à 80 m² de surface de plancher, 3 places de 81 à 120 m²....

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.