



# Vierzon (département du Cher) PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Modification du Plan Local d'Urbanisme*

### *DOSSIER D'APPROBATION*

#### Pièce D

---

#### *Le règlement*

*Document annexé à  
la délibération du Conseil communautaire  
en date du : 27 mars 2025*

*Dossier reçu en Préfecture  
en date du :*

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - <u>DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	
Chapitre I - ZONE Ua	8
Chapitre II - ZONE Ub	18
Chapitre III - ZONE Uc	26
Chapitre IV - ZONE Ud	32
Chapitre V - ZONE Ue	41
<b>TITRE III - <u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u></b>	
Chapitre I - ZONE AU	46
Chapitre II - ZONE A	62
Chapitre III - ZONE N	67
<b>TITRE IV - <u>ANNEXES</u></b>	
Liste des édifices à protéger ou à mettre en valeur	79
Centre-Ville - Grands axes Volumétrie des constructions	88
Liste des sites archéologiques	94

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIERZON Il intègre les zones d'aménagement concerté (ZAC) existantes ou futures dans le cadre de l'application des dispositions de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) au titre de l'article L 123-3 (Intégration au POS / PLU de la localisation et des caractéristiques des espaces publics à créer, des principaux ouvrages publics et des espaces verts ).

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PLU ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS AFFECTANT L'UTILISATION DU SOL**

2.1 : Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales du règlement national d'urbanisme :

\* Sauf lorsqu'elles sont reprises dans le corps de la rubrique intéressée de ce règlement, les règles générales d'utilisation du sol (articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme) ne sont pas applicables, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui ont une portée générale.

2.2 : Servitudes d'utilité publique :

\* Indépendamment des règles du plan local d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

2.3 : Déclaration d'utilité publique :

\* Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment de celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421-4).

2.4 : Lotissements déjà approuvés :

\* Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement. En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est celui de la zone qui s'applique.

2.5 : Terrains inconstructibles de part et d'autre des voies classées à grande circulation :

\* Conformément aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, s'appliquent :

- Une bande inconstructible de 100 m mesurée de part et d'autre de l'axe de l'A71 et de l'A20 ;
- Une bande inconstructible de 75 m mesurée de part et d'autre de l'axe de la RN 76 et, la RN 20 et de la rocade Nord de Vierzon ;

Toutefois, ces interdictions ne s'appliquent pas :

- ⇒ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ses services ;
- ⇒ aux services publics ou d'intérêt public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- ⇒ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ⇒ au réseaux d'intérêt public ;
- ⇒ à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, et la reconstruction après sinistre des constructions existantes.

#### 2.6 : Urbanisation sous les lignes électriques aériennes à haute tension :

\* Aucun bâtiment nouveau, à usage d'habitation ou destiné à recevoir du public, ne pourra être implanté sous les lignes électriques aériennes à haute tension.

\* toutefois, les adaptations, réfections, reconstructions après sinistre, ou extensions de constructions existantes sont autorisées sous condition de ne pas entraîner d'augmentation significative de la capacité d'accueil d'habitants dans les périmètres où les servitudes au voisinage des lignes électriques aériennes à haute tension ont été instituées (art.5 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

#### 2.7 : Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

\* Les constructions devront respecter les réglementations particulières qui s'appliquent aux zones à risque concernées par le PPRI approuvé et annexé au PLU.

#### 2.8 : Le bruit :

\* L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation devra tenir compte des prescriptions réglementaires régies par le code de l'environnement (article L 571.6) et par la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autre que l'habitation.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme.

Elles se divisent en :

- a) zone Ua - Centre Ville ;
- b) zone Ub - Urbanisation continue proche du Centre ;
- c) zone Uc - Secteurs d'habitat collectif extérieurs au centre dont l'urbanisation a fait l'objet d'un plan d'ensemble ;
- d) zone Ud - Extension périphérique à dominante d'habitat individuel ;
- e) zone Ue - Réservée aux activités et équipements et installations économiques (artisanat, commerces, industrie, services aux entreprises ou aux personnes...);

- Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

Elles se divisent en :

- a) secteur AU a pour l'habitat ;
- b) secteurs AUe, AU1z, AU2z AU3z, AU4z, Au5z et Au6z pour les activités économiques ;

- La zone agricole, à laquelle s'applique les dispositions du titre IV ;
- Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V couvrant l'espace situé hors zones urbaines. Elles se divisent en :
  - a) secteur Nh - zone d'habitat diffus dans des secteurs pas ou peu équipés mais où des constructions existent déjà.
  - b) secteur Nr - zone de protection stricte de la nature et des espaces soumis à un risque pour la sécurité civile (zone inondable, ruissellement...).

Outre les dispositions ci-dessus, relatives à la délimitation des zones, les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme font apparaître :

- ⇒ Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R 123-32 du Code de l'Urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- ⇒ Les bâtiments ou parties de bâtiments à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique, sont répertoriés en annexe au présent règlement et identifiés par un astérisque aux plans annexés.
- ⇒ Les bâtiments agricoles en zone A présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur pourront être imposées à l'occasion de travaux devant faire l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire, ou d'une demande de permis de démolir.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations. Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols initial (09.06.1977).

#### **ARTICLE 5 – OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE :**

Les dispositions d'urbanisme définies par le présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

#### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES SINISTRE :**

En application de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme à condition que la construction ait été régulièrement édifiée.

#### **ARTICLE 7 – DEFRICHEMENT :**

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, et notamment lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier, ou lorsqu'il existe un plan de gestion.

## **ARTICLE 8 – DISPOSITION CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT DE TERRESTRE :**

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre doivent présenter une isolation réglementaire, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2000. Sont notamment concernés sur le territoire de la commune de Vierzon, les bâtiments inclus dans les secteurs suivants :

- ⇒ le long de la voie SNCF ;
- ⇒ le long des autoroutes A20 et A71 ;
- ⇒ le long des routes nationales 20 et 76 ;
- ⇒ le long des routes départementales 27, 32, 320, 918 et 926 ;
- ⇒ et certaines voies communales.

Les secteurs de nuisances sonores, ainsi que les prescriptions d'isolation acoustiques édictées figurent à titre d'information dans les annexes du dossier du PLU.

## **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES :**

Les dispositions différentes de celles prévues dans les différents zonages peuvent être admises dans le cadre de projets faisant l'objet de recherche ou d'innovation architecturale ou urbanistique particulière, ou ayant trait à l'utilisation d'énergies nouvelles.

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I - ZONE Ua

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités tertiaires, où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

La zone Ua est divisée en deux secteurs :

- ⇒ secteur Ua1 correspondant au noyau historique, où les constructions devront respecter le caractère du tissu urbain existant.
- ⇒ secteur Ua2 correspondant au périmètre de la ZAC « Centre-Ville » (zone d'aménagement concerté), celle-ci étant achevée le 24 Juin 1999.
- ⇒ Secteur Ua3 correspondant à plusieurs parcelles du secteur d'information sur les sols (SIS) n°18SIS00959 annexé au PLU par arrêté préfectoral du 16/07/2020

En outre le secteur Ua1 comprend un sous-secteur Ua1-1 recouvrant la zone sensible du tunnel ferroviaire.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits en zone Ua :

- \* Les constructions à usage d'activités industrielles.
- \* Les terrains de camping.
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés, ferrailles, déchets et matériaux assimilés.
  - ⇒ les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publique ou d'intérêt public, de bassin de recueil des eaux pluviales et en dehors de ceux nécessaires au chantier de dépollution d'un secteur classé SIS (secteur d'information sur les sols)
- \* Les constructions à usage agricole.
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

##### Sont interdits dans le sous-secteur Ua3 :

- \* Les constructions avec sous-sols
- \* Tout usage des eaux souterraines
- \* La traversée des zones polluées concentrées par les canalisations d'eau potable
- \* la culture des terrains, les jardins potagers et/ou fruitiers, et l'élevage d'animaux

## ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

\* Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires, et les installations classées, quel que soit leur régime, à condition :

- ⇒ que leur architecture s'harmonise avec le caractère du centre-ville ;
- ⇒ que l'utilisation projetée soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants ;
- ⇒ qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave ;
- ⇒ qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage ;

\* Toutes les constructions, ainsi que les réhabilitations et extensions de construction existante devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.

\* Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public ;

### Dispositions particulières dans le sous-secteur Ua3.

A l'intérieur des secteurs d'information sur les sols (SIS), les projets de construction ou de lotissement feront l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

En fonction du projet d'aménagement envisagé, le porteur de projet procédera à l'analyse des enjeux sanitaires et environnementaux dans la conception du projet et aux vérifications obligatoires garantissant l'adéquation entre la pollution résiduelle et l'usage envisagé.

L'aménagement et le changement d'usage des terrains seront conditionnés à la dépollution préalable du site suivant un plan de gestion basé sur la couverture des sols extérieurs sur l'ensemble du site après excavation des points de pollution puis la mise en place de mesures de protection des futures populations.

Avant commencement des travaux de dépollution, à l'issue du plan de gestion il conviendra de réaliser des investigations préalables nécessaires aux traitements proposés et un dossier de consultation des entreprises à réception des résultats.

L'autorisation d'aménager les terrains devra se faire à la condition préalable des travaux de réhabilitation avec une surveillance des milieux (nappe, gaz du sol...) et notamment une surveillance synchrone de la nappe.

A l'issue des travaux de terrassement et de dépollution, il sera imposé de réaliser des prélèvements de contrôle et une nouvelle analyse des risques résiduels, garantissant une absence de risque sanitaires pour les futurs usagers du projet.

De plus, dans le sous-secteur Ua1-1, les permis de construire doivent être communiqués à la S.N.C.F. (Région de Tours - Division de l'Équipement, 3 rue Edouard Vaillant - 37 000 TOURS).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition :

- que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m,
- qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A l'exception des constructions annexes non accolées aux constructions principales, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les immeubles collectifs (plus de deux logements), les voies d'accès aux constructions doivent présenter un minimum de 8 m de plate-forme, comportant une chaussée de 5 m avec bordures.

Les groupes d'au moins deux garages individuels ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

### ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1\* Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

#### 3\* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

## ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

2\* Le long des autres voies :

- a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées. Une autorisation de voirie devra être obtenue pour tout surplomb du domaine public.
- b) Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot.
  - pour les constructions annexes.
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou pour maintenir des arbres dont la conservation est justifiée.
  - pour tenir compte de la limite latérale effective d'une voie privée déjà bâtie.
  - pour des constructions dont la composition ou l'intégration à l'environnement urbain auront fait l'objet de recherches particulières.
  - si une implantation différente contribue à la qualité du projet.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de deux mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation par rapport aux limites latérales dans une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement, les constructions devront respecter les dispositions du paragraphe 2\* b ci-après.  
Lorsque la continuité n'est pas obligatoire, les constructions devront respecter le paragraphe 2\* ci-après.

#### 2\* Le long des autres voies :

a) Dans une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée sur les terrains dont la largeur est telle qu'elle ne peut être occupée totalement par la construction. Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de cette limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales et un minimum de 4 m dans les autres cas (baies de pièce principale de surface inférieure ou égale à 0.50m<sup>2</sup>, ou baies de pièces secondaires).

b) Au-delà d'une profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 m. Dans ce cas, ne sont autorisées que des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0.50m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :  
- dans le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit, sur cette limite, n'excède pas 3.50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.  
- dans les autres cas, en fonction de l'implantation des constructions voisines et de la configuration du terrain.

c) Toutefois des implantations à une distance inférieure à 4 m peuvent être autorisées pour l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977) et implanté à moins de 4 m de la limite séparative, dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et la limite concernée.

Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle

- ⇒ de plus de 45° au-dessus du plan horizontal en zone Ua et secteur Ua1
- ⇒ de plus de 60° au-dessus du plan horizontal en zone Ua2

En aucun cas la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne peut être inférieure à 4m.

#### ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

\* 1- Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, la hauteur devra être conforme aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur à prendre en considération sera celle qui sera la plus élevée.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies, et que pour une seule de ces voies le document graphique prescrit des règles architecturales particulières, la hauteur à prendre en considération sera celle prescrite sur cette dernière.

\* 2- Le long des autres voies, la hauteur des constructions à partir du niveau naturel du sol est limitée à 14 m à l'égout du toit (R+4+C).

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

\* 3- Dans le secteur Ua2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 niveaux et 22 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour des raisons de composition urbaine, cette hauteur pourra être portée très ponctuellement à 9 niveaux et 27 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1° Dispositions générales à la zone Ua et aux secteurs Ua 1 et Ua2

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ou aux paysages naturels ou urbains.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de Fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations à étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants réalisés en ardoises ou tuiles vieillies, ou en matériaux de même aspect à l'exclusion de la tuile à ondes, et avoir une inclinaison minimum de 70% (36°).

\* Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).

\* Les toitures en terrasse ne sont admises que pour les immeubles collectifs et les équipements publics.

- \* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- \* Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC et les volets roulants.
- \* Pour le ravalement, sont autorisés :
  - ⇒ Les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
  - ⇒ Le ciment ;
  - ⇒ Les enduits pelliculaires ;
  - ⇒ La peinture.
- \* Les façades traditionnelles recevront des volets correspondants au type propre de l'édifice (volets battants, persiennes). Les tons blancs pur et bois naturel sont interdits.
- \* Les clôtures et portails doivent être de forme simple.
  - Les clôtures pleines doivent s'intégrer à l'architecture environnante. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2 m.
  - Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'édification des clôtures devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

## 2° Dispositions particulières applicables au secteur Ua1

L'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour déterminer les immeubles anciens de caractère et émettre des prescriptions architecturales spécifiques.

### A- Façades

a) Les façades des bâtiments seront soit en pierres de taille, soit en matériaux enduits d'un mortier de chaux blanche, très légèrement ocré par du sable, à l'exclusion du sable gris, et gratté à la truelle.

La peinture sur les façades enduites est interdite.

Ravalement : sont autorisés les enduits hydrauliques traditionnels teintés au sable de carrière locale ou similaire, de finition grattée ou feutrée au même nu que les pierres d'encadrement des baies et des chaînes d'angle.

Les teintes d'enduites étrangères à la région doivent faire l'objet d'une demande spécifique sur présentation d'échantillons. Les pierres doivent être nettoyées à l'eau et à la brosse et non peintes.

b) Lorsque les bâtiments anciens ne comportent pas de pans de bois, leur ravalement sera effectué soit en laissant la pierre de taille apparente, nettoyée par brossage et lavage, sans être recouverte d'un enduit, d'un badigeon ou d'une peinture, soit en prévoyant sur le moellon un enduit identique à celui du paragraphe précédent.

Dans ce cas d'aménagement ou de ravalement de bâtiments anciens, les pans de bois, lorsqu'ils existent, seront rendus apparents, et huilés ou vernis. L'enduit (identique à celui du paragraphe précédent) sera alors exigé entre pans de bois.

c) Les bardages d'ardoises en façade ou en pignon sont interdits.

d) Les devantures des magasins :

Les portes donnant accès aux étages doivent être conservées et le cas échéant restituées. Les devantures des magasins seront traitées en harmonie avec les façades des bâtiments, et ne pourront en règle générale être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles, sans jamais atteindre une ligne située à 10 cm de l'appui des fenêtres du premier étage.

Lorsque les allèges sont en pans de bois, la sablière basse devra rester apparente.

Pour les devantures, une sobriété de coloris et de matériaux sera exigée. Il est notamment interdit de peindre la façade du premier étage dans un coloris qui prolongerait en hauteur la composition décorative du rez-de-chaussée.

Les caissons lumineux devront s'intégrer dans le cadre de la vitrine.

#### B- Toitures

a) Les toitures des bâtiments nouveaux seront à double versant, les toitures en terrasse étant interdites. La pente des versants des toitures ne sera en aucun cas inférieure à 45°. En pignon, les abouts apparents des pannes seront supprimés.

b) Les chiens assis de toutes formes sont interdits, aussi bien pour les bâtiments nouveaux que pour l'aménagement de combles de bâtiments existants.

Seules sont autorisées les lucarnes à baies verticales, couvertes en croupe.

c) Les matériaux de couverture des immeubles anciens de caractère (ardoise naturelle ou petite tuile de terre cuite 70 au m<sup>2</sup>) seront conservés ou refaits à l'identique ou, le cas échéant, restitués.

Les souches de cheminées, les ornements de toiture, les lucarnes seront conservés, restaurés ou refait à l'identique ; Les châssis de toit seront de dimensions maximales de 78 cm x 98 cm, et à pose encastrée dans le pan de couverture, sur les versants non vus du domaine public ainsi que sur versants visibles du domaine public, si leur implantation ne nuit pas à l'harmonie de l'immeuble.

#### C- Baies et menuiseries :

Les baies de bâtiments seront proportionnées dans le sens de la hauteur (fenêtres et châssis de toit).

Sur les maisons à pans de bois et les maisons anciennes de caractère, le remplacement des menuiseries bois traditionnelles par des menuiseries PVC est interdit. Les menuiseries d'origine, fenêtres et volets doivent être conservées restaurées, remplacées, ou le cas échéant restituées, conformément aux dispositions d'origine. Les volets roulants sont interdits.

### 3° Dispositions applicables spécifiquement au secteur Ua 2

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de la zone et l'harmonie à l'environnement.

Au fur et à mesure des réalisations, un effort devra être fait par chaque constructeur pour harmoniser son édifice avec ceux qui l'auront précédé, ou qui seront étudiés simultanément. L'aménageur prendra toutes les mesures qu'il jugera utile pour faciliter ce processus.

### 4° Adaptations :

Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité sans porter atteinte à l'environnement.

## ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement
- \* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement
- \* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.  
Dans ce cas d'opération de plus de 20 logements, 50% au moins des places de stationnement doivent être aménagés sous dalle (parkings enterrés ou semis-enterrés), sauf cas d'impossibilité technique démontrée.
- \* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

### \* Pour les établissements commerciaux :

- Constructions à usage commercial ou artisanal en secteur Ua2, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 50% de la surface de vente, sans être inférieure à 25% de la surface de plancher totale.

⇒ 90% de la surface affectée au commerce devront être réalisées en sous-sol ou couvertes.

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.

### \* Pour les établissements d'enseignement

- Etablissement du 1er degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissement du 2ème degré : 3 places de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

\* Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 m x 5 m.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements;
- soit acquérir les places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300m (conformément à l'article 34-1 de la loi SRU).
- soit s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 m;
- ou par le versement d'une participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.
- \* Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

---

## CHAPITRE II - ZONE Ub

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les parties de la zone urbaine proche du centre.

Elle comprend également les anciens noyaux des quartiers de Villages, des Forges et du Bourgneuf.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- \* Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés, ferrailles, déchets et matériaux assimilés
  - ⇒ les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publique ou d'intérêt public, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- \* Les constructions à usage agricole.
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

##### Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- \* 1- Toutes les constructions, ainsi que les réhabilitations et extensions de construction existante devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- \* 2- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales, sous réserve que l'ensemble des installations et constructions présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>.
- \* 3- Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public ;
- \* 4 – Les constructions à usage d'activités commerciales, industrielles, artisanales et tertiaires, et les installations classées de caractère urbain quelque soient leur régime à condition :
  - ⇒ que leur architecture s'harmonise avec le caractère du secteur ;
  - ⇒ que l'utilisation projetée soit compatible avec les équipements d'infrastructures existantes :
  - ⇒ qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave
  - ⇒ qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition :

- que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m,
- qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Les groupes d'au moins deux garages individuels ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

#### 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A l'exception des constructions annexes non accolées aux constructions principales, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les immeubles collectifs (plus de deux logements), les voies d'accès aux constructions doivent présenter un minimum de 8 m de plate-forme, comportant une chaussée de 5 m avec bordures.

### ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1\* Eau potable : Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2\* Assainissement - Eaux usées : Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système unitaire ou séparatif. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3\* Assainissement - Eaux Pluviales : Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

4\* Electricité et télécommunications : Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée

à l'opération. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

## ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique présente des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

2\* Le long des autres voies :

- a) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées. Une autorisation de voirie devra être obtenue pour tout surplomb du domaine public.
- b) Des constructions en retrait ou comportant des retraits partiels peuvent cependant être autorisées :
  - pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, ou de la configuration du terrain, ou encore de la limite latérale effective d'une voie privée déjà bâtie.
  - pour les constructions dont la composition ou l'intégration à l'environnement urbain auront fait l'objet de recherches particulières.
  - pour les constructions annexes.
  - lorsque la totalité des droits de construire découlant de l'application de l'article Ub14 ci-après, n'aura pu être utilisée par les constructions édifiées à l'alignement.
  - le long de la voie ferrée pour tenir compte des nuisances sonores engendrées par l'activité.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de deux mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation par rapport aux limites latérales dans une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale est autorisée sur les terrains dont la largeur est telle qu'elle ne peut être occupée en totalité par la construction.

Dans ce cas ou dans celui où le tableau annexé au présent règlement ne prescrit pas de continuité obligatoire, les constructions devront respecter le paragraphe 2\* ci-après.

2\* En bordure des autres voies et de celles pour lesquelles le tableau annexé au présent règlement ne prescrit pas de continuité du front bâti :

a) Dans une profondeur de 15 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point de cette limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de :

- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>.
- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

b) Au-delà d'une profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans ce cas, ne sont autorisées que des baies de pièce principale de surface inférieure ou égale à 0.50m<sup>2</sup>, ou des baies de pièces secondaires.

Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de constructions dont la hauteur à l'égout du toit, sur cette limite, n'excède pas 3.50 m comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine.
- dans le cas de constructions s'adossant à un bâtiment de dimensions comparables sur le terrain voisin.

c) Des implantations à une distance inférieure à 3 m peuvent être autorisées pour l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977) et implanté à moins de 3 m de la limite séparative, dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et la limite concernée. Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

1- A l'alignement des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières l'emprise au sol des bâtiments n'est pas limitée.

2- Au long des autres voies, les superficies bâties, à l'exception des garages dont la couverture est traitée en espaces verts ou aires de jeux, ne peuvent excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

3- Les rez-de-chaussée à usage commercial peuvent occuper la totalité de la superficie des parcelles.

## ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, la hauteur devra être conforme aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur sera celle qui est la plus élevée.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, et que pour une seule de ces voies le document graphique prescrit des règles architecturales particulières, la hauteur à prendre en considération sera celle prescrite sur cette dernière.

\* Le long des autres voies, la hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 11 m à l'égout du toit (R+3+combles).

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

## ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de Fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations à étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect à l'exclusion de la tuile à ondes, et avoir une inclinaison minimum de 70% (36°).

- ⇒ Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).
- ⇒ Les toitures en terrasse ne sont admises que pour les immeubles collectifs et les équipements publics.
- \* Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants.
- \* Pour le ravalement : sont autorisés :
  - ⇒ les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
  - ⇒ Le ciment ;
  - ⇒ Les enduits pelliculaires ;
  - ⇒ La peinture.
- \* Les façades traditionnelles recevront des volets correspondants au type propre de l'édifice (volets battants, persiennes). Les tons blanc pur et bois naturel sont interdits.
- \* Les constructions annexes accolées aux constructions principales doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de forme simple.
  - ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordure des voies :
    - aucune clôture pleine n'est autorisée,
    - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
  - ⇒ En limite séparative la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
  - ⇒ Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'édification des clôtures devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.
- \* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article, dans le cas de projets ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'adaptation au site, ou à l'utilisation des énergies nouvelles.

## ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement
  - \* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement
  - \* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.
  - \* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - \* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.
- \* Pour les établissements commerciaux

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.

\* Pour les établissements d'enseignement

- Etablissement du 1er degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissement du 2ème degré : 3 places de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

\* Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 m x 5 m. Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.
- soit acquérir les places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300m (conformément à l'article 34-1 de la loi SRU).
- soit s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement situé à moins de 300m;
- ou par le versement d'une participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

\* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

\* Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée par le pétitionnaire, pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le

ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE



## ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

---

## CHAPITRE III - ZONE U<sub>c</sub>

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U<sub>c</sub> est périphérique au centre. Elle recouvre les secteurs d'habitat collectif avec espaces verts (Les cités Tunnel, Château, Sellier, Colombier, Clos du Roy, Bellevue, Mouton).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Sont interdits :

- \* Les constructions à usage d'activités industrielles.
- \* Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés, ferrailles, déchets et matériaux assimilés
  - ⇒ les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publique ou d'intérêt public, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### ARTICLE U<sub>c</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

##### Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

- \* Les constructions à usage d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires, et les installations classées existantes et les installations classées nouvelles à caractère urbain (établissements commerciaux, artisanaux, chaufferie d'immeubles...) à condition :
  - ⇒ que leur architecture s'harmonise avec le caractère du centre-ville ;
  - ⇒ que l'utilisation projetée soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants ;
  - ⇒ qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave ;
  - ⇒ qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage ;
- \* Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales sous réserve que l'ensemble des installations et constructions présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>
- \* Toutes les constructions, ainsi que les réhabilitations et extensions de construction existante devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.
- \* Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public ;

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Uc 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition :

- que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m,
- qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A l'exception des constructions annexes non accolées aux constructions principales, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les immeubles collectifs (plus de deux logements), les voies d'accès aux constructions doivent présenter un minimum de 8 m de plate-forme, comportant une chaussée de 5 m avec bordures.

Les groupes d'au moins deux garages individuels ne doivent présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

### ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1\* Eau potable :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques : système unitaire ou séparatif. L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

## ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

\* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

\* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une tolérance d'un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Une tolérance de deux mètres est également admise pour les murs pignons, cheminées et autres éléments de construction reconnus indispensables. Lorsque la voie est en pente les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

## ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 8 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 4 m dans les autres cas ( baies de pièce principale de surface inférieure ou égale à 0.50m<sup>2</sup>, ou baies de pièces secondaires).

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Les superficies bâties à l'exception des parkings dont la couverture est traitée en espaces verts ou en aires de jeux, ne peuvent excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

## ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 14 m à l'égout du toit (R+4+C). Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

## ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels et urbains.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de Fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations en étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants réalisées en ardoises ou tuiles vieilles, ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70% (36°).

- ⇒ Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).
- ⇒ Les toitures en terrasse ne sont admises que pour les immeubles d'habitation collectifs et les équipements publics.

\* Les constructions annexes accolées aux constructions principales doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

\* Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

- ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordure des voies :
  - aucune clôture pleine n'est autorisée,
  - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m,
  - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
- ⇒ En limite séparative la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

## ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement
  - \* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement
  - \* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.
  - \* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - \* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.
- \* Pour les établissements commerciaux
    - Commerces courants : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
    - Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.
  - \* Pour les établissements d'enseignement
    - Etablissement du 1er degré : 2 places de stationnement par classe.
    - Etablissement du 2ème degré : 3 places de stationnement par classe.
    - Etablissement d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.
- \*Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 m x 5 m.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements.
- soit acquérir les places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300m (conformément à l'article 34-1 de la loi SRU).
- soit s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 m.

- ou par le versement d'une participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- \* Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée par le pétitionnaire, pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.
- \* Dans les lotissements dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement.
- \* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- \* Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

---

## CHAPITRE IV - ZONE Ud

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ud est une zone périphérique urbaine à densité de construction où prédominent les maisons individuelles. La zone Ud est divisée en deux secteurs :

- un secteur Uda : d'habitat à dominante pavillonnaire desservi par tous les équipements.  
Il comprend un sous-secteur Uda1 correspondant à la zone d'aménagement de Chaillot et des Crêles.
- un secteur Udb : d'habitat à dominante pavillonnaire incomplètement équipée mais à vocation urbaine.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### Sont interdits en zone Ud :

- \* Les constructions à usage d'activités industrielles.
- \* Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés, ferrailles, déchets et matériaux assimilés
  - ⇒ les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructures publique ou d'intérêt public, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

#### ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

##### 1. Rappels :

- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

## 2. Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

\* Les équipements d'intérêt public et général ainsi que les ouvrages techniques, les travaux liés à la réalisation des infrastructures routières et autoroutières dans la mesure où leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

\* Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou tertiaires, et les installations classées, quel que soit leur régime, à condition :

- ⇒ que leur architecture s'harmonise avec le caractère de la zone ;
- ⇒ que l'utilisation projetée soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants ;
- ⇒ qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave ;
- ⇒ qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

\* Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale sous réserve que l'ensemble des installations et constructions présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>

\* Toutes les constructions, ainsi que les réhabilitations et extensions de construction existante devront rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique, à l'environnement, ainsi qu'aux personnes et leurs biens.

\* Les installations techniques privées de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel, et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public.

\* Les constructions à usage agricole pour les activités de maraîchage et d'horticulture.

Dans le sous-secteur Uda1, seules sont autorisées les constructions qui constituent une amélioration, un agrandissement ou une annexe des constructions existantes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE Ud 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme comportant une chaussée d'une largeur minimale de 5 m.

Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition :

- que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m,
- qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement.

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 50 logements et devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

## 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les conditions d'accès, notamment la largeur, doivent répondre à l'importance et/ou à la destination de la construction, au nombre de véhicules, et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des véhicules de service (enlèvement des ordures ménagères...)

A l'exception des constructions annexes non accolées aux constructions principales, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur d'accès est fixée à 5 m minimum lorsque le projet porte le nombre de constructions desservies par un même accès à 2 logements ou plus

Pour les immeubles collectifs de plus de 4 logements, les voies d'accès aux constructions doivent présenter un minimum de 8 m de plate-forme, comportant une chaussée de 5 m avec bordures.

## ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1\* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2\* Assainissement - Eaux usées :

\* Dans le secteur Uda :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif ou unitaire.

\* Dans le secteur Udb :

En l'absence de réseau, à l'exception des opérations réalisées dans le cadre de lotissements de plus de 4 lots ou d'immeubles de plus de 4 logements, les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article 5 ci- après, et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus pour être branchés, aux frais du constructeur, sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux.

### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

## ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation des constructions devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

2\* Le long des autres voies,

- a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m de l'alignement.
- b) Toutefois, sauf dans le sous-secteur Uda1, des implantations à moins de 4 m de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers :
  - pour tenir compte :
    - de l'implantation des constructions voisines,
    - de la configuration du terrain.
  - lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977), dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et l'alignement.
  - lorsqu'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- c) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

## ARTICLE Ud 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'implantation par rapport aux limites latérales dans une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement, devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Lorsque la continuité n'est pas obligatoire, les constructions devront respecter le paragraphe 2\* ci-après.

2\* Le long des autres voies

- a) Dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, les constructions (à l'exception des bâtiments industriels) peuvent être implantées :
  - ⇒ en limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite. Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.

- ⇒ en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de :
- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>.
  - 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

b) Au-delà d'une profondeur de 20 m, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m. Dans ce cas ne sont autorisées que des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0.50m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

Toutefois, des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées :

- dans le cas de constructions dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3.50 m à l'égout du toit comptés à partir du niveau du sol naturel de la parcelle voisine. Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.
- dans le cas de constructions s'adossant à un bâtiment de dimensions comparables sur le terrain voisin.
- s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées. Dans ce cas aucune création de baie n'est admise.

Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

c) Des implantations à une distance inférieure à 3 m peuvent être autorisées pour l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977) et implanté à moins de 3 m de la limite séparative, dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et la limite concernée. Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.

3\* Les bâtiments à usage industriel doivent être implantés à une distance minimale de 8 m des limites séparatives.

Toutefois, lorsque cette disposition met en cause la réalisation du projet, une implantation à une distance moindre peut être autorisée éventuellement avec un mur coupe-feu si elle est compatible avec les dispositions de l'article Ud 1-3.

4\* Pour les serres de production, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 1 m.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des aires de stationnement couvertes non liées directement à des habitations ou activités est limitée à 40% de la superficie totale de la parcelle.

#### ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

\* Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, la hauteur devra être conforme aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies pour lesquelles la hauteur imposée est différente, la hauteur à prendre en considération sera celle qui est la plus élevée.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies, et que pour une seule de ces voies le document graphique prescrit des règles architecturales particulières, la hauteur à prendre en considération sera celle prescrite sur cette dernière.

\* Le long des autres voies la hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 11 m à l'égout du toit (R+3+combles), sauf pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de la cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

\* Dans le sous-secteur Uda1, aucune surélévation entraînant une augmentation de la hauteur prise à l'égout du toit n'est autorisée.

\* La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faitage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.

#### ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture...
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations en étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants, réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70% (36°).

- ⇒ les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).
- ⇒ les toitures en terrasse ne sont admises que pour les immeubles collectifs et les équipements publics.
- \* Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants.
- \* Pour le ravalement, sont autorisés :
  - ⇒ les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
  - ⇒ le ciment ;
  - ⇒ les enduits pelliculaires ;
  - ⇒ la peinture.
- \* Les constructions annexes accolées aux constructions principales doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.
- \* Les clôtures et portails doivent être de forme simple.
  - ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordure des voies :
    - aucune clôture pleine n'est autorisée,
    - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
  - ⇒ En limite séparative la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
  - ⇒ Le long des voies sur lesquelles le document graphique prescrit des règles architecturales particulières figurées par un alignement de triangles au plan de zonage, l'édification des clôtures devra se conformer aux prescriptions du tableau annexé au présent règlement.
- \* Dans le sous-secteur Uda1, les constructions ou extensions de constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'ensemble des constructions du sous- secteur.

## ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement.
- \* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement.
- \* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.
- \* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

\* Pour les établissements commerciaux

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.

\* Pour les établissements d'enseignement

- Etablissement du 1er degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissement du 2ème degré : 3 places de stationnement par classe.
- Etablissement d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.

\* Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci- dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 m x 5 m.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,
- soit s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 m;
- soit acquérir les places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300m (conformément à l'article 34-1 de la loi SRU).
- ou par le versement d'une participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

\* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

\* Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée, par le pétitionnaire, pour 200 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

- \* Dans les lotissements, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, lorsque cette superficie excède 10 000 m<sup>2</sup>.
- \* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- \* Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 m<sup>2</sup> et 2 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ud 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

---

## CHAPITRE V - ZONE Ue

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Ue est une zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires ou d'installations présentant des risques de nuisances (installations classées...).

La zone Ue est divisée en deux secteurs :

- ⇒ Secteur Ue a : d'activités industrielles, artisanales, entrepôts, etc... ;
- ⇒ Secteur Ue b : recouvrant les emprises nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- \* Les terrains de camping et le stationnement de caravane ;
- \* Les installations et travaux divers ci-après ;
  - ⇒ Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
  - ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.
  - ⇒ Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.
- \* Les constructions à usage d'habitation.

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- \* La construction, la transformation ou l'extension de bâtiments existants en vue de la création de logements, à condition d'être destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements implantés dans la zone.
- \* L'agrandissement ou l'amélioration des bâtiments à usage d'habitation non liés aux activités est admis dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* Les commerces sous réserve que les installations et constructions présentent une surface de vente supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>
- \* Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette :
  - ⇒ de maintenir les zones urbaines à l'écart des nuisances.
  - ⇒ soient compatibles avec les installations existantes environnantes.
- \* *Et dans le secteur Ue b* : les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 10 m de plate-forme, avec une chaussée d'une largeur minimale de 7 m avec bordures, et des rayons en plans minimaux de 15 m sur l'axe.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions qu'elles devront desservir, notamment quand elles devront permettre des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

### ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1\* Eau potable :

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation puisse être mis en oeuvre en accord avec les autorités compétentes.

Les autres constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

#### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

#### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

## ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- \* Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 m de l'axe ou 10 m de l'alignement des voies.
- \* Toutefois, l'implantation à l'alignement de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, peut être autorisée.
- \* Les postes de garde ne doivent pas être implantés à moins de 5 m de l'alignement.
- \* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

## ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- \* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative 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 5 m.  
Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.
- \* Toutefois, l'implantation sur limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> peut être autorisée.
- \* Dans tous les cas, sans préjudice des dispositions de l'article 2 précédent relatives à la protection des zones urbaines, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 8 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone Ue ou AUe.  
Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faitage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.

## ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

- \* Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, les bâtiments doivent présenter une unité de volume et d'aspect et s'intégrer au paysage.

\* L'aspect des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone doit être conforme aux dispositions de l'article Ud11.

#### ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

\* Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

\* Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé outre les aires de manœuvre et quais de déchargement :

- pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les bâtiments industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements commerciaux, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 12 places de stationnement pour une station-service.
- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions d'entrepôts ou activités logistiques, une place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher

\* La règle applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

\* Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 x 5 m. Pour les activités (bureaux, industries, commerces...) les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

\* En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé

- soit à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdits emplacements,
- soit s'acquitter de cette obligation par l'obtention d'une concession d'au moins 15 ans dans un parc public de stationnement situé à moins de 300 m;
- soit acquérir les places nécessaires dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300m (conformément à l'article 34-1 de la loi SRU).
- ou le versement d'une participation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parc publics de stationnement.

#### ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

\* Les surfaces libres de toute occupation, et notamment les cinq premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.

\* Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

---

## CHAPITRE I - ZONE AU

---

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation.

Cette zone comprend huit secteurs :

- le secteur AUa, destiné à être aménagé pour l'habitat, les activités commerciales et artisanales sans nuisances, et les équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.
- le secteur AUe, destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, tertiaires et aux équipements publics, susceptible d'être urbanisé dans les conditions précisées dans ce chapitre.
- le secteur AU2z destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.
- le secteur AU3z destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements publics, dont l'urbanisation fera l'objet de conditions particulières.
- le secteur AU4z, zone de plan masse de la Z.A.C. du Vieux Domaine destinée à développer un centre logistique multimodal.
- le secteur AU5z, destiné aux activités économiques qu'elles soient industrielles, artisanales, tertiaires et aux équipements publics. Ces activités pourront être commerciales si elles sont connexes aux activités industrielles, artisanales et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes. L'urbanisation de ce secteur fera l'objet de conditions particulières précisées dans ce chapitre.
- le secteur AU6z, destiné aux activités économiques, de distribution et de logistique. Ces activités pourront être commerciales si elles sont connexes aux activités existantes.
- Un secteur AU1z (annexé au présent chapitre – cf p.57-60) s'applique à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Aujonnière – créée par arrêté préfectoral du 27 décembre 1971 et dont le règlement de la ZAC est repris conformément à l'article L 311-7 du Code de l'urbanisme et de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 publiée au Journal Officiel du 03 Juillet 2003 – modifiant cet article.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1- Sont interdites en tous secteurs de la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- \* Les installations classées qui ne répondent pas au caractère de la zone, ainsi que leurs extensions ;
- \* Les exhaussements du sol et affouillement du sol, en dehors de ceux nécessaires à la réalisation d'équipements, d'ouvrages techniques, de bassin de recueil des eaux pluviales.
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- \* Les constructions à usage d'habitation ou d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, en dehors de celles faisant l'objet d'un plan d'organisation d'ensemble (plan définissant les emprises publiques et leurs affectations, et les surfaces privatives).

2- Sont interdits en secteur AUa : les opérations d'ensemble à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires et les aires de dépôts.

3- Sont interdits en secteurs AUe et AU2z – AU3z – AU4z – AU5z et AU6z : Les opérations d'ensemble à usage d'habitation.

4- De plus, les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes sont interdits en tous secteurs sauf le secteur AUe.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

### 1. Rappels :

\* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

### 2. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

\* En tous secteurs de la zone AU, les installations techniques privées, de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public. Les équipements d'intérêt public et général ainsi que les ouvrages techniques, les travaux liés à la réalisation des infrastructures routières et autoroutières dans la mesure où leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.

\* En tous secteurs de la zone AU, l'amélioration, l'agrandissement ou la reconstruction sur place de bâtiments après sinistre et existants à usage d'habitation sont admis à condition :

- que la construction soit destinée à un usage de résidence principale, que le bâtiment initial soit construit en dur.
- que les travaux n'aient pas pour objet la création d'un logement supplémentaire.
- que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les abris de jardins et les garages individuels réalisés en une ou plusieurs fois sont autorisés à condition que leur surface cumulée par unité foncière n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

\* Dans le secteur AUa, les lotissements à usage d'habitation, les constructions groupées ainsi que les équipements et activités sans nuisances sont admis à condition :

- qu'ils fassent l'objet d'un plan d'organisation d'ensemble dont le programme est élaboré en accord avec la commune ;
- que le raccordement aux réseaux d'infrastructure soit pris en charge par les constructeurs.

\* Dans les secteurs AUe, AU2z AU3z et AU5z : les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales commerciales et tertiaires sont admises à condition :

- qu'elles s'inscrivent dans un plan d'organisation d'ensemble dont le programme est élaboré en accord avec la commune ou tout EPCI compétent statutairement.
- que leur implantation ne compromette pas un aménagement rationnel de la zone, compte tenu notamment de l'état des équipements d'infrastructure, des programmes déjà engagés pour leur extension et leur amélioration et du taux d'utilisation des zones spécialisées disponibles.
- que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbaines à l'écart des nuisances, dans le cas d'installations classées soumises à autorisation.

La construction ou la transformation et l'extension de bâtiments existants en vue de la création de logements sont autorisées à condition d'être destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements implantés dans la zone.

Par ailleurs, les aires de dépôts permanents sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal.

\* Dans le secteur AU4z, les constructions et installations à usage d'activités, les commerces autorisés dans le secteur, ainsi que les équipements liés à ces constructions sont admis à condition d'être conformes au plan de masse faisant l'objet du document graphique n° d.

Par ailleurs, les aires de dépôts permanents sont autorisées sous réserve d'être dissimulées par un écran végétal.

\* Dans le secteur AU5z : les constructions à usage d'activités commerciales sont admises à conditions qu'elles soient connexes aux activités artisanales, industrielles et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes.

\* Dans le secteur AUe, le stationnement de caravanes sera autorisé à la condition de faire l'objet d'un aménagement par une collectivité publique (Aire d'Accueil).

\* Dans le secteur AU6z : les constructions et installations à usage d'activités logistiques, d'activités tertiaires et d'entrepôts sont admises à condition qu'elles s'inscrivent dans un plan d'organisation d'ensemble dont le programme est élaboré en accord avec la commune ou tout EPCI compétent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour tous secteurs de la zone AU, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un tournebride de 18 m minimum de diamètre lorsque leur longueur dépasse 25 m ou qu'elles desservent plus de 5 logements.

Les constructions et installations nouvelles devront être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

En outre, les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent présenter :

- Dans le secteur AUa, un minimum de 8 m de plate-forme comportant une chaussée minimale de 5 m avec bordures ; toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises pour des emprises publiques ou privées, s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet d'aménagement à condition que soient réalisés les emplacements de stationnement supplémentaires prévus à l'article 12 ci- après.
- Dans le secteur AUe, un minimum de 10 m de plate-forme comportant une chaussée minimale de 7 m avec bordures et des rayons en plans minimaux de 15 m sur l'axe.
- Dans les secteurs AU2z et AU3z, des prescriptions de voirie différentes pourront être admises en fonction de la nature des activités, des caractéristiques de la zone à aménager et des infrastructures existantes.
- Dans les secteurs AU4z les caractéristiques des voies principales sont déterminées au plan de masse.  
En cas de création de voies non prévues au plan masse, celles-ci seront réalisées suivant les prescriptions du secteur AUe.
- Dans le secteur AU5z et AU6z, les caractéristiques des voies internes à la zone d'activités sont déterminées par le programme des équipements publics et la notice explicative des ouvrages annexés au dossier de réalisation de la Z.A.C « Parc technologique de Sologne »  
Les emprises et caractéristiques d'aménagement pourront sensiblement varier en respectant les principes de composition des profils validés.  
En cas de création de voies non prévues au plan masse, celles-ci seront réalisées suivant les prescriptions du secteur AUe.

#### 2\* Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction à usage d'habitation doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

Toutefois, dans le secteur AUa les constructions annexes non accolées aux constructions principales peuvent être desservies par un accès de largeur moindre.

#### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1\* Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Dans les secteurs AUa et AUe, les constructions et installations à usage d'activités doivent être raccordées au réseau public d'assainissement ou à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville, qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.

Ces dispositifs devront être conçus pour être branchés sur le réseau public d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Dans les secteurs AUa et AU2z, AU3z, AU4z, AU5z et AU6z, toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement du type séparatif.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

##### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

#### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf lorsque les documents graphiques imposent un recul plus important, les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- dans le secteur AUa, de 4m par rapport à l'alignement.
- dans les secteurs AU2z et AU3z, des dispositions différentes pourront être admises, voire imposées, en fonction des projets d'organisation d'ensemble.
- dans le secteur AUe, de 10 m par rapport à l'alignement et 15 m de l'axe de la voie ;
- dans le secteur AU4z, de 10 m par rapport à l'alignement.
- dans le secteur AU5z, les façades des bâtiments implantées en bordure de la RD 926 devront toutes être alignées sur un même axe situé à 15 m de la limite parcellaire (avec la voirie). Les bâtiments implantés en limite des autres voies appartenant à la ZAC devront être à une distance minimale de 10 m de la limite parcellaire (avec la voirie) sur une même ligne, la façade (la plus longue ou la plus courte) parallèle ou perpendiculaire à la voirie.
- dans le secteur AU6z, de 20 m par rapport à l'alignement avec la voirie (RD926 ou autres voies) sauf pour les postes de garde qui peuvent être implantés à une distance moindre sans être inférieure à 5 m de l'alignement.

Dans tous les secteurs, l'implantation à l'alignement de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, peut être autorisée.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments édifiés le long d'une voie piétonne lorsqu'ils ne comportent pas de baies en façade sur cette voie.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. Une tolérance de 2 m est également admise pour les murs pignons, cheminées, et autres éléments de construction reconnus indispensables.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celles longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## ARTICLE AU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

\* Dans le secteur AU a, les constructions de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de :

- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>.

- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

En outre l'implantation du bâtiment sur limite séparative peut être autorisée à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3.50m. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

\* Dans les secteurs AUe et AU4z, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative 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 5 m. Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est prise à l'égout du toit.

Toutefois, l'implantation sur une limite latérale, pourra être autorisée, voire imposée, en fonction du plan d'organisation d'ensemble.

Dans tous les cas, sans préjudice des dispositions de l'article 2 précédent relatives à la protection des zones urbaines, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 8 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone d'activités existantes ou futures.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

\* Dans les secteurs AU2z -AU3z, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative 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 m.

Toutefois, l'implantation sur une limite latérale, pourra être autorisée, voire imposée, en fonction du plan d'organisation d'ensemble.

\* Dans le secteur AU5z et AU6z, les constructions sur limites séparatives sont autorisées. Lorsqu'il y a retrait par rapport à la limite séparative, les constructions et installations de toute nature implantées en bordure la RD 926 doivent respecter une distance minimum de 15 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face, et pour celles implantées en bordure des autres voies une distance obligatoire de 12 m entre tout point de construction et tout point de la limite séparative lui faisant face, afin de limiter la création d'espaces délaissés.

Cette distance pourra être réduite pour l'implantation des petits bâtiments annexes (type poste de garde ou guérite de contrôle) sans être inférieure à leur hauteur.

\* Dans tous les secteurs, l'implantation sur limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> peut être autorisée.

\* Par ailleurs, les installations existantes et dépôts divers doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur. Cette marge est portée à 10 m lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone d'activités existantes ou futures.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Dans le secteur AU5z, chaque construction indépendante, même reliée par un élément architectural autre qu'un bâtiment ou extension doit s'implanter à 9 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure de la RD926 et à 12 m minimum de l'autre construction sur les parcelles situées en bordure des autres voies, afin de limiter la création d'espace délaissés.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AUa, AUe, AU2z, AU3z, AU4z, aucune disposition particulière n'est prévue.

Dans le secteur AU5z et AU6z, l'emprise de la surface bâtie ne doit excéder 40% de la surface totale, sauf dans le cas d'utilisation de toitures végétalisées ou de panneaux photovoltaïques sur une partie ou la totalité du bâtiment. Et dans ce cas la surface de construction peut atteindre 60% de la surface totale de la parcelle, si 30% minimum de la toiture est traitée en toiture végétalisée ou couverte de panneaux photovoltaïques.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est limitée, quelque soit le type de construction, à 8 m au faitage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique.

\* Dans le secteur AUa :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit.

\* Dans les secteurs AUe – AU 2z – A3z – AU4z :

Néant.

\* Dans le secteur AU5z, la hauteur des bâtiments situés en bordure de la RD926 ne devra pas dépasser 9 m au faitage (ou acrotère y compris les ouvrages techniques). Une hauteur maximum de 15m au faitage ou acrotère est autorisée pour les bâtiments situés en bordure des autres voies (hors ouvrages techniques).

\* Dans le secteur AU6z, une hauteur maximum de 15 m au faitage ou acrotère est autorisée (hors ouvrages techniques).

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* Dans le cas de constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-dessus, les dispositions des zones Ud et Ue devront être observées respectivement pour les secteurs AUa et AUe.

\* Dans les secteurs AU2z, AU3, AU4z, afin d'assurer l'unité architecturale et la cohérence d'ensemble des constructions, des prescriptions particulières pourront être imposées concernant :

- le volume et l'aspect des bâtiments,
- les couleurs des matériaux,
- la forme, la dimension et la position des éléments d'accompagnement des constructions tels que les enseignes, les clôtures, etc...

\* Dispositions particulières applicables dans les secteurs AU5z et AU6z :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les formes devront être simples homogènes et sobres. L'architecture pastiche est proscrite. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone par une continuité architecturale respectant l'esprit général.

Les constructions devront développer un parti pris architectural contemporain.

Une attention toute particulière sera également apportée au traitement architectural et paysager des abords des bâtiments, des aires de stationnements, de livraison, des stockages et des aires techniques.

**a) Les toitures :**

Les toitures seront soit horizontales, soit à faibles pentes (inférieur à 20%)

Dans le cas de toitures à faible pente, les acrotères horizontaux dissimulent les formes de toit, faîtage et excroissances de toitures.

Les toitures non symétriques sont autorisées pour l'intégration de panneaux solaires.

Les toitures végétalisées sont autorisées en partie ou en totalité, grâce à des systèmes de plantations spécifiques : utiliser une flore adaptée à une faible épaisseur de substrat ou bien planter sur un substrat allégé.

**b) Les façades :**

Les bâtiments feront l'objet d'une attention toute particulière dans la conception et la réalisation de leurs façades.

Les ouvertures et baies principales seront majoritairement de hauteur similaire ou bien en cohérence avec celles des bâtiments voisins.

Les façades pourront être traitées en bardage bois (en respectant les qualités environnementales), en bardage métallique ou en maçonnerie appareillée. Ces bardages seront verticaux et intégreront les surfaces vitrées et les éléments de serrurerie nécessaire à la pose des enseignes ou aux portes techniques. Dans le secteur AU6z, ces bardages pourront être verticaux et/ou horizontaux à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative du bâtiment.

Les différentes façades devront donner des garanties de bonne conservation.

L'utilisation de matériaux appropriés aux constructions HQE est préconisée. Ces matériaux permettront de réaliser des constructions audacieuses et exemplaires.

Tous les éléments de décors et les matériaux pastiches (colonnes, fausses pierres, fausses poutres, moulures...) sont proscrits.

Les peintures et revêtements colorés de façon vive, les bardages de forme ondulée de matière plastique et/ou fibrociment sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les teintes vives et voyantes sur les façades sont proscrites au profit des teintes naturelles

Un nombre limité de couleurs est préférable pour être en cohérence avec l'environnement de la zone. Dans le secteur AU6z, une teinte vive et/ou une polychromie ou un camaïeu sur plusieurs couleurs pourront être acceptées à condition de participer à l'écriture contemporaine qualitative.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.

**c) Traitement des entrées**

Le traitement des entrées sera soigné. Elle doit être conçue comme un parvis pour accentuer l'image de porte.

S'agissant d'éléments visibles directement de la voirie publique, ils devront répondre aux prescriptions suivantes :

- les portails sont facultatifs ; cependant les murs pour les coffrets sont obligatoires
- l'entrée ne devra pas excéder 4 m de large, sauf en cas de nécessité liée à l'activité et à la circulation des poids lourds en secteur AU6z
- l'aménagement d'un mur dans la continuité du portail comprenant la boîte à lettres

avec réseaux EDF et GAZ est imposé. Sa hauteur ne devra pas être supérieure à la hauteur du portail. Le matériau retenu devra être sobre, en béton teinté dans la masse ou en bois non exotique (robinier ou red chedar)

- un portail autoporté coulissant dont la hauteur ne peut être supérieur ou égale au treillis de la clôture. S'il est décidé de ne pas réaliser de clôture métallique en façade mais simplement l'utilisation de végétaux en haie servant de clôture, le portail ne doit pas excéder 2,00 m.
- les portails seront en retrait par rapport à la voirie.
- aux abords des entrées, construites en limite de parcelle, les aires de stockage permettront de stocker les containers à ordures. Cet espace doit être construit avec des éléments simples et légers ou composés d'une haie persistante.
- les lieux de stockages autres que ceux destinées aux ordures seront intégrés dans les bâtiments.

#### **d) Traitement des clôtures et des limites sur voies publiques**

Il n'est pas prévu de clôture en limite de parcelle sauf si nécessaire pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, la clôture peut simplement entourer l'aire de stockage, l'aire technique et non la totalité de la parcelle. Elle peut être végétale ou accompagnée d'un grillage. La haie devra être implantée coté voirie et le grillage côté parcelle afin de ne pas être visible de la voirie. Dans le cas d'une clôture, le matériau sera réalisé avec du grillage type simple torsion galva ou avec des panneaux soudés de grillage rigide pour assurer la protection et la sécurité des installations.

La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m. Les murs de soubassements sont interdits. Pour le lot n°7, une haie bocagère sera implantée au sud de la parcelle et une bande paysagère sera implantée sur 3 rangs à l'ouest de la parcelle.

#### **e) Traitement des clôtures et des limites séparatives**

Afin de conserver le caractère original du site les clôtures grillagées sont fortement déconseillées entre les lots (sauf pour sécuriser les aires de stockages). De barrières paysagères seront privilégiées.

Des fossés pourront remplacer les clôtures, type « saut de loup ou noue végétale ». Cette solution à l'avantage d'être peu onéreuse.

Si toutefois il est retenu, le matériau de clôture sera réalisé avec du grillage simple torsion galva ou avec des panneaux soudés de grillage rigide pour des raisons de sécurité. La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m.

Elle sera doublée d'une haie végétale d'essence locale, proscrivant les essences exotiques persistantes. Cette haie doit au moins atteindre la hauteur de la clôture.

Les murs de soubassement sont interdits.

### ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES :

En tous secteurs de la zone AU, afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- \* Pour les constructions à usage d'habitat individuel pavillonnaire : 2 places par logement.
- \* Pour les constructions à usage d'habitat groupé : 2 places par logement.
- \* Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à 1 place par logement.
- \* Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement.

\* Pour les établissements commerciaux et de services :

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels restaurants : 2 places de stationnement pour 3 chambres ; 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et de réunion : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, sans être inférieur à 2 places de stationnement par tranche de 10 personnes.

\* Pour les constructions à usage d'entrepôts : 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas, et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas. Toutefois, dans le cas où les modifications conduisent à la suppression de garages ou de places de stationnement, il sera exigé un nombre égal à celui donné par le calcul précédent, auquel seront ajoutées les places supprimées.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2.20 m x 5 m.

Pour les immeubles collectifs et les activités (bureaux, industries, commerces...), les places de stationnement devront être matérialisées au sol

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES :

- \* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- \* Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- \* Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige, dont l'essence sera précisée, par le pétitionnaire, pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- \* Dans les lotissements 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement lorsque cette superficie excède 10 000 m<sup>2</sup>.
- \* Dans les lotissements dont la superficie est inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 10% au moins de cette superficie seront traités en espaces verts d'accompagnement lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 m<sup>2</sup>.
- \* Dispositions particulières applicables dans le secteur AU5z

Les prescriptions paysagères indiquées sur le document graphique intégré dans le dossier de réalisation de la Z.A.C « Parc technologique de Sologne » devront être respectées. Elles ont pour but d'assurer, à la fois une qualité paysagère et environnementale du site et d'organiser une sectorisation des espaces autour du bâtiment d'entreprise, de ses accès, des zones de stationnement et de stockage pour orienter la sélection végétale selon les secteurs. Ainsi les arbres isolés et haies bocagères identifiées dans le dossier de réalisation de la ZAC « Parc technologique de Sologne » devront être strictement préservés (suite à un état phytosanitaire allant dans ce sens).

### **a) Le traitement paysager des aires de stationnement et de la voirie**

Toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété en fonction de l'activité qui s'y implantera.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des places de stationnement en dehors de la voie publique.

Pour les lots ayant une entrée commune, la gestion d'un stationnement en commun est fortement conseillée. Une réduction de 10% du nombre de places est possible si une mutualisation du parc de stationnement est effectuée entre plusieurs entreprises.

La composition et l'aménagement des aires de stationnement seront conçus pour assurer :

- la perception réelle d'une continuité paysagère
- la sécurisation maximale des parcours des piétons notamment par la proportion et la disposition adaptée des circulations piétonnes protégées.

Les aires de stationnement et de stockages sont à limiter à leur stricte nécessité. Un espace dédié aux cycles devra être intégré.

Les aires de stockages et de stationnement doivent être implantées le plus près des voies d'accès. Le revêtement des voiries sera traité en enrobé. Les places de stationnement utilisées au quotidien seront traitées en stabilisé renforcé. Les autres occasionnelles seront traitées à l'aide d'un simple stabilisé (sans liant) ou mélange terre-pierre enherbé.

### **b) Le traitement paysager des espaces libres**

L'aménagement proposé à l'intérieur des lots sera traité en cohérence avec l'aménagement des espaces publics. Il sera maintenu soigné.

Une attention particulière sera apportée à la conservation des haies et arbres isolés existants sur parcelle et qui ne seront en aucun cas détruits (suite à la décision de l'état phytosanitaire).

D'après le constat paysager du site, les lots seront essentiellement plantés de strate herbacée et arbustive afin de préserver les cônes de vision existants des prairies entre les haies bocagères.

Si elle est présente, la strate arborescente peut être renforcée par la plantation de haies, ou en petits bosquets sur les espaces libres.

Les essences proposées seront choisies dans la liste des végétaux préconisés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) annexé à la ZAC de la Rocade Nord. Ces prescriptions prennent en compte un entretien minimum et une gestion raisonnée du site. Le paillage des massifs est recommandé, la pelouse est à réduire aux seuls espaces de prestige (entrées et parking visiteurs), l'ensemble herbacée sera du type prairie, nécessitant deux à trois fauches par an.

Tout paillage à l'aide de bâches plastiques est à proscrire. Les paillages utilisés seront issus de végétaux naturels (broyage des tailles des arbustes et arbres, fibre de coco, miscanthus...).

Pour la phase 1 de l'aménagement de la ZAC, se référer au relevé de géomètre pour la localisation des arbres à préserver.

#### **\* Dispositions particulières applicables dans le secteur AU6z**

Une attention toute particulière sera accordée au traitement paysager des espaces libres de toute construction par la création de prairies de fauche et de prairies fleuries mellifères. L'abattage des arbres et la suppression des haies bocagères nécessaires à la faisabilité des constructions seront réalisés selon un protocole de prise en compte de la faune existante et de la mise en place de mesures compensatoires.

Les essences utilisées pour la recréation des boisements ou les replantations en remplacement des arbres abattus seront choisies dans la liste des végétaux préconisés dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) annexé à la ZAC du Parc Technologique de Sologne. Ces prescriptions prennent en compte un entretien minimum et une gestion raisonnée du site.

Une bande boisée de 12 mètre de large minimum sera créée en bordure de la RD926. Elle sera paysagée et plantée sur 70% minimum de sa surface, afin de permettre le bon fonctionnement des flux et la sécurité du site. Des arbres d'alignement seront replantés dans la continuité de ceux existants le long des autres voies. Ces bandes de protection auront une fonction de corridor biologique.

La reconstitution des haies bocagères est préconisée notamment le long de la route d'Ainset pour maintenir leur fonction de corridors biologiques.

Parmi les éléments paysagers à préserver, les mares existantes présentant des potentialités écologiques avérées seront conservées et une zone tampon végétalisée sera maintenue en leur périphérie, afin de limiter le dérangement des espèces animales. Les aménagements veilleront au maintien de leur alimentation hybride et à la protection de sa zone périphérique.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

\* Dans le secteur AU5z et AU6z correspondant au périmètre de la ZAC « Parc technologique de Sologne », le programme global des constructions nouvelles (hors constructions existantes) est de 331 860 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La répartition du programme global des constructions par tranche est la suivante :

- tranche 1 : 77 440 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 32 920 m<sup>2</sup> de réserve foncière
- tranche 2 : 44 720 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 3 : 103 420 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 4 : 73 680 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 36 760 m<sup>2</sup> de réserve foncière
- tranche 5 : 18 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- tranche 6 : 14 480 m<sup>2</sup> de surface de plancher

\* Non réglementé pour tous les autres secteurs

---

## **ANNEXE CHAPITRE I –DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AU 1z**

---

### **CARACTERISATION DU SECTEUR**

Ce secteur s'applique à la Zone d'Aménagement Concerté à usage industriel, artisanal et d'entrepôt dénommée « ZAC DE L'AUJONNIERE », créée sur le territoire de la Ville de Vierzon par arrêté préfectoral du 27 décembre 1971 en application de l'article 16 du code de l'urbanisme et de l'habitat. Le règlement de la ZAC de l'Aujonnière est repris ci-dessous conformément à l'article L 311-7 du Code de l'Urbanisme et de la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 publiée au journal officiel du 03 juillet 2003 –modifiant cet article.

Le secteur est affecté à la construction d'immeubles à usage industriel ou artisanal, à la construction d'établissements hospitaliers et cliniques, ainsi qu'aux services et activités annexes qui y sont liées, notamment les équipements de formation et aux constructions à usage d'activités commerciales sous certaines conditions. Les terrains constructibles ou cessibles sont indiqués sur le document graphique intitulé « plan des emprises cessibles ».

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU1z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- \* Les immeubles à usage exclusif d'habitation et n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ;
- \* Les carrières ;
- \* Le camping caravanning sauf à titre provisoire pendant la durée d'une construction.

#### **ARTICLE AU1z 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- \* Les équipements ludiques ou sportifs ou de services et d'équipements collectifs (cantine, restaurant d'entreprise) lorsqu'ils sont complémentaires des installations autorisées dans le secteur ou nécessaires au fonctionnement des industries ;
- \* Les logements lorsqu'ils sont nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise, les foyers et logements de passage.
- \* Les établissements d'enseignement et de formation lorsqu'ils sont complémentaires des installations autorisées sur le secteur
- \* Les constructions à usage d'activités commerciales à condition qu'elles soient connexes aux activités artisanales, industrielles et tertiaires ou nécessaires aux déplacements des marchandises et des personnes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU1z 3 - VOIRIE ET ACCES**

#### **1\* Voirie :**

Leur tracé et leurs caractéristiques figurent au plan des « emprises publiques ».

Il s'agit :

- ⇒ des voies de desserte de la zone,
- ⇒ de l'emprise du poste de transformation EDF,
- ⇒ de l'emprise de l'accès futur à la rocade projetée.

Il est toutefois précisé que l'écartement définitif des voies intérieures (tronçons 2 et 3) peut varier en fonction des besoins nouveaux décelés au cours de la commercialisation de la zone.

Les caractéristiques de ces voies sont portées au plan rappelé ci-dessus.

Ces accès doivent être suffisants en recul pour ne pas compromettre la circulation générale dans la zone.

### **ARTICLE AU1z 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1\* Eau potable :**

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation puisse être mis en oeuvre en accord avec les autorités compétentes.

Les autres constructions doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public.

#### **2\* Assainissement - Eaux usées :**

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Une convention de rejet sera établie entre l'industriel, l'exploitant et la Ville qui définira les caractéristiques admissibles des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### **3\* Assainissement - Eaux Pluviales :**

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En cas de réseau insuffisant ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

#### **4\* Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

### **ARTICLE AU1z 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## ARTICLE AU1z 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

\* Les terrains couverts par le plan d'aménagement de zone sont affectés conformément aux dispositions des documents graphiques en :

⇒ emprises publiques destinées à recevoir les équipements publics d'infrastructure ;

⇒ emprises constructibles destinées à être cédées aux industriels acquéreurs.

\* Les constructions doivent être en recul :

⇒ d'au moins 10 m par rapport aux limites des emprises publiques ;

⇒ d'au moins 5m par rapport aux limites de l'emprise de l'embranchement particulier.

\* Toutefois, pour les logements et bureaux la marge de reculement est uniformément ramenée à 5 m au minimum.

\* De même les équipements techniques nécessitant un accès direct (par ex. transformateur...) peuvent être implantés en limite.

## ARTICLE AU1z 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

\* Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou doivent s'écarter de la limite séparative d'au moins la moitié de leur hauteur, avec un minimum de recul de 5m.

\* Les équipements techniques nécessitant un accès direct (par ex. transformateur) peuvent être implantés en limite séparative.

## ARTICLE AU1z 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AU1z 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas dépasser 60% de la surface de la parcelle intéressée.

Pour les activités industrielles, artisanales et d'entrepôts, le volume de la construction en peut excéder 7 m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de parcelle.

Dans ces rapports, ne sont pas compris, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments principaux :

- ⇒ les aires de stockage de matériel ou de produits ;
- ⇒ les bassins de décantation, de traitement, de recyclage, etc... ;
- ⇒ les tours de traitement ;
- ⇒ les conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou fumées ;
- ⇒ les cuves, chaufferies, silos, etc...

et tout dispositif ou appareillage externe nécessaire à la bonne marche de l'installation, sans que l'emprise totale de ces dispositifs, y compris les bâtiments construits, excède 20% de la surface totale et à condition de satisfaire aux conditions d'occupation du sol de l'article AU 1z2.

### ARTICLE AU1z 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il existe une servitude « non altus tollendi » affectant le corridor de la ligne électrique traversant un angle Nord du terrain.

### ARTICLE AU1z 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures sont autorisées. Leur hauteur ne peut dépasser 2.20m.

### ARTICLE AU1z 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires d'évolution et de stationnement des véhicules doivent être prévus à l'intérieur des parcelles, leurs surfaces ne sont pas comprises dans le calcul de la surface des espaces verts.

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
A ces espaces à aménager, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires de l'établissement
- Pour les établissements commerciaux : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente sans être inférieur à 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes
- Pour les établissements hospitaliers ou cliniques : 1 place de stationnement pour 3 lits

En cas de modification, d'extension ou de changement d'affectation d'une construction, le nombre de places de stationnement à réaliser est égal à la différence entre le nombre de places imposées par les dispositions des précédents alinéas et le nombre de places nécessaires à l'utilisation antérieure d'après ces mêmes alinéas.

Les places de stationnement devront avoir une surface minimum de 2,20 m x 5 m.

Les places de stationnement devront être matérialisées au sol.

### ARTICLE AU1z 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- \* Les surfaces libres de toute occupation, doivent occuper au moins 10% de la surface de la parcelle.
- \* En outre, les aires de stationnement à l'air libre pour voiture légère doivent être plantées d'arbres ; Celles dont la superficie est comprise entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé ; Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et des haies.
- \* Les aires d'évolution et de stationnement des véhicules doivent être prévus à l'intérieur des parcelles, leurs surfaces ne sont pas comprises dans le calcul de la surface des espaces verts.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE AU1z 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

---

## CHAPITRE II - ZONE A

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole qu'il y a lieu de préserver en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité agricole en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

### SECTION I - NATURE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- \* Toute construction, installation, occupation du sol et travaux de toutes natures y compris les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas liés à la notion de service public ou d'intérêt collectif ou qui ne sont pas liés à une activité agricole et assimilée.
- \* Le changement de destination de tout bâtiment existant qui ne soit pas lié à l'activité agricole et assimilée et aux activités en relation avec le tourisme vert associée à une activité agricole et assimilée.

#### ARTICLE A 2 - TYPES DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

\* Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A doivent respecter les conditions particulières ci-après :

1. ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels, flore ou faune.
2. rester compatibles dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique ;
3. respecter les différentes réglementations en vigueur, en particulier celles relatives aux établissements classés, à l'hygiène publique et à l'assainissement.

\* De plus :

1. Les extensions ne sont admises que pour les constructions liées à l'activité agricole.
2. Les constructions nouvelles (habitation, bâtiment agricole ou forestier, serre et magasin d'approvisionnement ou de stockage des produits agricoles...), sont autorisées dans la mesure où ces ouvrages sont directement liés à l'activité agricole.
  - Les constructions d'habitation ne seront dans ce cadre autorisées qu'en présence d'un réseau d'alimentation en eau potable existant avant la demande de construction, et compatible avec cette dernière et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.

3. Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un caractère architectural ou patrimonial en vue d'un usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
4. Les abris de jardin ne sont admis que dans les jardins familiaux et à la condition de ne pas dépasser 9m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet doit rester compatible dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause leur capacité, leur structure, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Il est rappelé qu'aucun accès nouveau ne sera autorisé directement depuis les routes classées à grande circulation.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **1\* Eau potable :**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable ou disposer de ses propres installations conformes aux réglementations en vigueur.

Il est rappelé que la desserte par le réseau d'eau potable peut – en cas d'insuffisance du réseau existant – conduire au refus du permis de construire, notamment au regard des conditions de lutte contre l'incendie exprimées par le SDISS. Le pétitionnaire pourra de son côté se rapprocher des services du SDISS avant tout dépôt de permis de construire ou de demande d'autorisation en vue de définir les conditions de faisabilité d'ouvrages de stockage des eaux pluviales utiles à la lutte contre l'incendie.

#### **2\* Assainissement - Eaux usées :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel ou semi individuel qui soit conforme à la réglementation sanitaire en vigueur, et qui réponde à l'aptitude des sols de la parcelle concernée.

#### **3\* Assainissement - Eaux Pluviales :**

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée par un dispositif adapté au terrain, et qui répond à l'importance du projet. Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

L'évacuation des eaux pluviales, des aires de stationnement notamment, pourra être subordonnée à un pré-traitement avant rejet.

#### **4\* Electricité et télécommunications :**

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération.

## ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de :

- \* 100 m de l'axe des routes classées à grande circulation (A 71, A20, Rn76)
- \* 75 m de l'axe des routes départementales classées dans les « voies à grande circulation » ;
- \* 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- \* 10 m de la limite d'emprise publique pour les voies communales et les chemins ruraux,

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements, d'infrastructures ouvertes au public, d'ouvrages ou annexes techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur par ex...), à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne, ni danger pour la circulation.

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, tenant compte toutefois d'un recul minimum de 15 m en bordure des routes classées à grande circulation.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de :

- ⇒ 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50m<sup>2</sup> ;
- ⇒ 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

Les autres constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 8m.

L'implantation sur les limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> peut être autorisée.

Les autres constructions non accolées à la construction principale peuvent être implantées sur la limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit sur si cette limite n'excède pas 3.50m.

Les constructions annexes liées à l'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3m de la limite séparative.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE A 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 7m à l'égout du toit.

Elle n'est pas réglementée pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements d'infrastructures.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation est limitée à 3.50m à l'égout du toit. Sur les terrains en pente elle est calculée à l'aplomb de la côte moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

La hauteur est limitée, quelque soit le type de construction, à 8m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transports d'énergie électrique.

#### ARTICLE A 11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.

Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture.
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de Fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.
- Les buttes de terres rapportées.

Les bardages métalliques présenteront une harmonie avec des constructions existantes.

Lorsque la partie visible des soubassements de la construction est supérieure à 0.60m au dessus du terrain, elle doit être traitée comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

Pour les habitations à étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit comporter un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être à deux versants, réalisées en ardoises ou en tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70% (36°) ;

Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).

Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants.

Pour le ravalement, sont autorisés :

- ⇒ les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
- ⇒ Le ciment ;
- ⇒ Les enduits pelliculaires ;
- ⇒ La peinture.

Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ;

- ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordures des voies
  - aucune clôture pleine n'est autorisée,
  - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
  - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m en façade
- ⇒ En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage posé à 40 cm du sol et dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1 mètre.

#### ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur le terrain même de cette construction.

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

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Deux arbres au moins de haute tige doivent être plantés pour 100 m<sup>2</sup> de plancher. Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et des haies.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

---

---

## **CHAPITRE III - ZONE N**

---

---

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger tant pour des raisons de qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, que pour maintenir un élément de discontinuité entre les zones constructibles.

La zone N comprend un secteur Nr recouvrant notamment les secteurs à risque naturel (inondations).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;

Sont interdits en zone N et secteur Nr :

- \* Les constructions nouvelles de toute nature.
- \* Le stationnement de caravane isolée en dehors des terrains et aires d'accueil spécialement aménagés à cet usage
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
  - Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux assimilés.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la création ou au fonctionnement d'ouvrages techniques, à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.
  - Le changement de destination de bâtiment existant en vue d'une affectation autre qu'un usage d'habitation ou activités liées au tourisme vert.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :**

Rappel :

- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

2. Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

- \* Les équipements d'intérêt public et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- \* L'aménagement, l'extension de constructions et d'installations existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher déjà construite.
- \* La reconstruction sur place, après sinistre, avec les caractéristiques du bâtiment initial.
- \* L'extension de carrières existantes.
- \* L'extension des installations classées existantes et les installations classées nouvelles, du secteur agricole quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration).
- \* Les travaux liés à la réalisation d'infrastructures routières et autoroutières

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Les constructions ou installations doivent être édifiées sur des terrains desservis par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur utilisation.

#### 2\* Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le long de la RD 926, les accès sont limités à un seul par propriété et sont interdits lorsque celle-ci est desservie par une autre voie.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAU

#### 1\* Eau potable:

Toute construction ou installation doit être alimentée par un réseau public de distribution d'eau potable, dont les caractéristiques autorisent de nouveaux branchements. Seules les installations à usage agricole et les bâtiments d'habitation qui leur sont liés peuvent être alimentées par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

#### 4\* Electricité et télécommunications :

Toute construction ou installation doit être desservie par une ligne de distribution électrique, dont les caractéristiques sont adaptées à l'opération. Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- \* Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe ou de 10 m de l'alignement des voies ou à l'alignement du bâti existant, antérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols initial (09-06-1977).
- \* L'implantation à l'alignement de petites constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> peut être autorisée.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- \* Les constructions de toute nature doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 8m. Cette distance est réduite de moitié pour les constructions annexes non accolées à la construction principale.
- \* Toutefois, des implantations à une distance inférieure à 8 m peuvent être autorisées pour l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols initial (09-06-1977) et implanté à moins de 8m de la limite séparative, dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et la limite concernée. Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.
- \* L'implantation sur limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit et de surface inférieure ou égale à 10m<sup>2</sup> peut être autorisée.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- \* La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du niveau du sol naturel, est limitée à 7 m à l'égout du toit.
- \* La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8m au faitage dans les couloirs des futures lignes de transport d'énergie électrique figurant au plan de zonage.
- \* Il n'est pas fixé de hauteur pour les autres constructions.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* Sauf dans le cas où leurs caractéristiques techniques l'exigent, l'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture...
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de Fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations à étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être à deux versants, réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, et avoir une inclinaison minimum de 70% (36°).

Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50).

\* Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants.

\* pour le ravalement, sont autorisés :

- ⇒ les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
- ⇒ Le ciment ;
- ⇒ Les enduits pelliculaires ;
- ⇒ La peinture.

\* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple ;

- ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordures des voies
  - aucune clôture pleine n'est autorisée,
  - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
  - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m
- ⇒ En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage posé à 40 cm du sol et dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 1 mètre.

\* Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article, dans le cas de projets ayant fait l'objet de recherches particulières quant à l'adaptation au site, ou quant à l'utilisation des énergies nouvelles.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

\* Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

\* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés par des plantations équivalentes.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

---

---

## CHAPITRE IV - ZONE Nh

---

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Nh comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, et peu équipés, d'habitat individuel, proche de la zone urbaine, ainsi que des hameaux et leurs abords où les constructions autorisées ne doivent pas porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;

Sont interdits en zone N h :

- \* Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- \* Les carrières et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- \* Les immeubles collectifs ;
- \* Le stationnement de caravane isolée en dehors des terrains et aires d'accueil spécialement aménagés à cet usage ;
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - Les parcs d'attraction permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
  - Les dépôts de véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, déchets et matériaux assimilés.
  - Les affouillements et les exhaussements du sol, en dehors de ceux nécessaires à la création ou au fonctionnement d'ouvrages techniques à la réalisation de travaux d'infrastructure publique, de bassin de recueil des eaux pluviales.
  - Le changement de destination de bâtiment existant en vue d'une affectation autre qu'un usage d'habitation ou d'activités liées au tourisme vert.

#### ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES :

Rappel :

- \* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## 2. Sont notamment admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après:

- \* Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'une même unité foncière n'accueille pas plus d'un bâtiment destiné à l'habitation (accueille uniquement un bâtiment destiné à l'habitation), exception faite des bâtiments annexes
- \* Les installations classées, à condition qu'elles n'engendrent aucune nuisance grave et qu'elles soient compatibles avec le voisinage et le milieu naturel ;
- \* Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et tertiaires sont admises à condition :
  - ⇒ Qu'elles présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> ;
  - ⇒ Que leur architecture s'harmonise avec le caractère de la zone ;
  - ⇒ Que l'utilisation projetée soit compatible avec l'état des équipements d'infrastructure, compte tenu notamment de l'absence de réseau d'eaux usées.
- \* Les équipements d'intérêt public et d'intérêt général, ainsi que les ouvrages techniques, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- \* L'hébergement à condition qu'il soit lié aux équipements sportifs, de loisirs, éducatifs et du tourisme vert.
- \* Les installations techniques privées, de grand élancement de type antenne, éolienne... doivent être compatibles avec le voisinage résidentiel et respecteront un isolement d'au moins 100 m de tout équipement ouvert au public
- \* Les travaux liés à la réalisation des infrastructures routières et autoroutières.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE Nh 3 - VOIRIE ET ACCES

#### 1\* Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie, publique ou privée, dont la largeur ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvellement créées, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme comportant une largeur de chaussée de 5 m.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

#### 2\* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A l'exception des constructions annexes non accolées aux constructions principales, l'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur, afin de permettre la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1\* Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes adaptée aux besoins du projet et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 2\* Assainissement - Eaux usées :

Les habitations individuelles sont autorisées sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après et à condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs d'épuration et d'élimination conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau.

### 3\* Assainissement - Eaux Pluviales :

Les aménagements, à la charge du constructeur, réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, ces travaux doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

### 4\* Electricité et télécommunications :

Pour recevoir une construction, à usage d'habitation ou d'activités, tout terrain doit être desservi par une ligne de distribution électrique adaptée à l'opération. Les raccordements devront être réalisés en souterrain, sauf contrainte particulière.

## ARTICLE Nh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

\* Les terrains destinés à recevoir une construction à usage d'habitation ou d'activités doivent avoir une façade minimum de 15 m sur une voie ouverte à la circulation publique.

\* Des constructions à usage d'habitation ou d'activités peuvent être autorisées sur des parcelles existant antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977), comprises entre deux terrains bâtis et répondant aux conditions du présent article à l'exception de celle fixant un seuil minimum de façade à 15 m.

## ARTICLE N° 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

\* Sauf prescriptions particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe ou de 10 m de l'alignement des voies. Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers :

- pour tenir compte :
  - de l'implantation des constructions voisines,
  - de la configuration du terrain.
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977) dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et l'alignement.

Toutefois, l'implantation à l'alignement de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, peut être autorisée.

## ARTICLE N° 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

\* Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de :

- 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface supérieure à 0,50 m<sup>2</sup>.
- 3 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales de surface inférieure ou égale à 0,50 m<sup>2</sup> ou des baies de pièces secondaires.

\* Les constructions à usage d'activités doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 8 m.

\* L'implantation sur limites séparatives de petites constructions nécessaires au fonctionnement de services publics, de hauteur inférieure ou égale à 3 m prise à l'égout du toit, et de surface inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> peut être autorisée.

\* Les autres constructions non accolées à la construction principale peuvent être implantées sur limite séparative si leur hauteur à l'égout du toit, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m.

\* Toutefois, à l'exception des constructions à usage d'activités, des implantations à une distance inférieure à 3 m peuvent être autorisées pour l'extension d'un bâtiment réalisé antérieurement à la date de publication du P.O.S. initial (09.06.1977) et implanté à moins de 3 m de la limite séparative, dès lors que l'agrandissement ne contribue pas à réduire la distance entre le bâtiment existant et la limite concernée.

Dans ce cas, aucune création de baie n'est admise.

\* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

## ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

#### ARTICLE N° 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

\* La hauteur des constructions, à partir du niveau naturel du sol, est limitée à 7 m à l'égout du toit, sauf pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques imposent des hauteurs supérieures.

Sur les terrains en pente, elle est calculée à l'aplomb de cote moyenne de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

\* La hauteur est limitée, quel que soit le type de construction, à 8 m au faîtage dans les couloirs des futures lignes de transports d'énergie électrique.

#### ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR

\* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

\* Sont interdits :

- les pastiches d'architecture archaïque, étrangère et spécifique à une autre région.
- les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, bardages métalliques non recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture...
- l'emploi en toiture de matériaux métalliques ou de fibrociment non teintés de couleur sombre.
- les balcons en étage de faible largeur et filant sur la longueur de la façade.
- l'emploi de tons criards ou incompatibles avec l'aspect général de l'environnement.

\* Les buttes de terre rapportée ne doivent pas excéder 7% de pente.

\* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le soubassement des constructions doit être traité comme le reste de l'habitation (spécialement en ce qui concerne l'enduit et la teinte).

\* Pour les habitations à étage, l'escalier d'accès extérieur à l'étage doit être un perron en maçonnerie pleine, en pignon ou en façade.

\* Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent être à deux versants, réalisés en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimum de 70% (36°).

Les toitures des bâtiments annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 40% (21°50').

\* Pour la rénovation de l'habitat ancien, sont à proscrire les menuiseries PVC, les volets roulants.

\* Pour le ravalement, sont autorisés :

- ⇒ les enduits talochés, grattés ou grésés. Ils ne seront en aucun cas blanc pur, blanc cassé trop clair ou gris béton. Seul le ton des enduits traditionnels de la localité sera admis.
- ⇒ Le ciment ;

- ⇒ Les enduits pelliculaires ;
- ⇒ La peinture.

\* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

\* Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

- ⇒ En façade et sur les marges de reculement en bordure des voies :
  - aucune clôture pleine n'est autorisée,
  - la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m,
  - le soubassement des clôtures végétales ou à claire-voie ne doit pas dépasser 0,80 m
- ⇒ En limite séparative la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

## ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

\* Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

\* Les parties de parcelles libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts. Les arbres et la végétation existants doivent être conservés. Les sujets détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

\* Deux arbres au moins de haute tige doivent être plantés pour 100 m<sup>2</sup> de plancher. Les abords des aires de stationnement doivent être plantés. Celles dont la surface est comprise entre 1 000 et 2 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé. Celles dont la surface est égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup> doivent en outre être divisées par des rangées d'arbres et des haies.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE Nh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# TITRE IV ANNEXES

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# LISTE DES EDIFICES A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR

## LISTE DES EDIFICES A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR

### ANNEXEE AU P.L.U.

IMMEUBLE	ADRESSE	REF. CADAS.
Château de Fay	Fay	M 112
Château de Chaillot	Avenue de Chaillot	BC 10
Cité Ouvrière	Etang des Forges	BH 34
"	24, Quai de l'Etang	BH 36
"	20, "	BH 175
"	22, "	BH 205
"	21, "	BH 204
Manoir de Dournon	Route de Bourges	BH 231
Cité Ouvrière	2, place Eglise des Forges	BI 12
"	8, "	BI 14
"	10, "	BI 15
"	12, "	BI 16
"	14, "	BI 17
"	16, "	BI 18
"	16, "	BI 19
"	5, "	BI 20
"	3, "	BI 21
"	4, place Eglise des Forges	BI 181
"	6, "	BI 182
"	5, rue Etienne Dolet	BI 246
Cité Ouvrière	5, rue Etienne Dolet	BI 248
"	Les Varennes	BI 327
"	8, Quai de l'Etang	BI 338

Cité Ouvrière	15, Quai de l'Etang	BI 339
"	16, "	BI 340
"	14, "	BI 341
"	18, "	BI 342
"	6, "	BI 343
"	10, "	BI 344
"	12, "	BI 345
"	2, "	BI 346
"	19, "	BI 347
"	4, "	BI 348
Ecole	25, rue Eugène Pottier	BM 189
Ecole	51, rue Etienne Marcel	BN 5
Le Tabalou	2 à 8, rue Pasteur	CD 265 à 268
Moulins et Ponts	1, rue Pasteur	CE 232-293
Résidence d'Héry	Rue de Bellevue	CK 138-181-182
Cabanes de Vignerons	Rue de la Petite Noue	CP 328
Maison Urbaine	56, rue des Ponts	CS 8
"	58, "	CS 9
"	62, "	CS 11
"	78, "	CS 65
Maison CISSOIGNE	67, rue Armand Brunet	CT 76
Maison Urbaine	65 bis, "	CT 77
"	61, "	CT 80
"	59, "	CT 81
"	57, "	CT 82
"	55, "	CT 83
"	53 bis, "	CT 84

Maison Urbaine	53, rue Armand Brunet	CT 85
"	49-51, "	CT 86
"	6, rue Nicolas Boileau	CT 88
"	2, rue Nicolas Boileau	CT 94
Abbaye ST PIERRE (Mairie)	Place de l'Hôtel de Ville	CT 96
Trésor Public	Place de l'Hôtel de Ville	CT 97
Maison Urbaine	40, rue des Ponts	CT 211
"	38, rue des Ponts	CT 212
"	36, rue des Ponts	CT 213
Lavoir	Place de l'Intendance	CT 233
Maison Urbaine	1, rue Voltaire	CT 235
"	52, rue Armand Brunet	CT 258
Galerie	1, rue Paul Lafargue	CT 269
Maison Urbaine	11, rue Paul Lafargue	CT 276
"	13, rue Paul Lafargue	CT 277
"	15, rue Paul Lafargue	CT 278
Maison Urbaine	7, rue Paul Lafarque	CT 279
"	1, rue Porte-aux-Boeufs	CT 283
"	1 bis, "	CT 284
"	3, "	CT 285
"	7, "	CT 297
"	9, "	CT 298
"	63-65, rue Armand Brunet	CT 375
Fours Banaux	7, rue Château et 9 bis, rue P. Lafargue	CT 392
Ancien Hôtel des Postes	Rue Armand Brunet	CT 463
Immeuble ART DECO	8, rue Roosevelt	CV 26
Immeuble de Rapport	6, rue des Changes et 5, rue Roosevelt	CV 39

Tribunal d'Instance	8, rue des Changes et 7, rue Roosevelt	CV 40
Maison à pans de bois	12, rue des Changes	CV 43
Hôtel ST PAUL	10bis, rue des Changes et 7bis, rue Roosevelt	CV 41-44
Hôtel BAZIN	20, rue des changes et 8, rue du Dr Roux	CV 49
Hôtel BRUNET de la MORANDERIE	22, rue des Changes	CV 50
Maison Urbaine	24, rue Joffre	CV 62
"	8-10, place Vaillant Couturier	CV 69
"	14, place Vaillant Couturier	CV 72
"	27, rue des Changes	CV 74
"	18, place Vaillant Couturier	CV 76
"	22, place Vaillant Couturier	CV 82
"	24, place Vaillant Couturier	CV 83
Maison Urbaine	4, ruelle du Chevrier	CV 84
Maison du Tourisme	26, place Vaillant Couturier	CV 97
Maison Urbaine	42, rue Joffre	CV 99
"	14, rue Paul Lafargue	CV 110
"	10, rue Paul Lafargue	CV 113
Maison BOURDALOUE	19 rue Galilée	CV 114
Maison CLAMECY	46 ter, rue A. Brunet et 2, rue P. Lafargue	CV 115
Presbytère NOTRE-DAME	4, rue du Presbytère	CV 119
Maison Urbaine	1, rue Galilée	CV 127
Hôtel de la Monnaie	6, rue Galilée	CV 132
Maison Urbaine	8, rue Galilée	CV 133
"	15, rue de la Monnaie	CV 138
"	15, rue de la Monnaie	CV 139
Habitation	22, rue Paul Lafargue	CV 140
Maison Urbaine	3, rue du Château	CV 141

"	1, rue du Château	CV 142
"	63, rue Joffre	CV 143
"	61, rue Joffre	CV 144
"	59, rue Joffre	CV 145
"	57, rue Joffre	CV 146
"	13, rue de la Monnaie	CV 148
"	11, rue de la Monnaie	CV 149
Hôtel de la Monnaie	5 à 9, rue de la Monnaie et 6 rue Galilée	CV 150-151
Maison Urbaine	22-24, rue Armand Brunet	CV 155
"	20, rue Armand Brunet	CV 156
Maison des CHABOT	3, rue du Gros Caillou	CV 160
Maison des FRANSCIERE	21, rue de l'Etape	CV 163
Hôtel des FRANSCIERE	17-19, rue de l'Etape	CV 165
Maison Urbaine	7, rue du Gros Caillou	CV 170
Maison à pans de Bois	11, rue de l'Etape	CV 171
Galerie	14, rue de l'Etape	CV 175
Maison Urbaine	16, rue de l'Etape	CV 176
"	4, ruelle du Chevrier	CV 179
"	8 rue de la Monnaie	CV 185
"	55, rue Joffre	CV 186
"	49, rue Joffre	CV 187
"	47, rue Joffre	CV 188
"	45, rue Joffre	CV 189
"	41, rue Joffre	CV 191
"	39, rue Joffre	CV 192
Maison Urbaine	6, ruelle du Chevrier	CV 193

"	37, rue Joffre	CV 194
"	35, "	CV 195
"	33, "	CV 196
"	31, "	CV 197
"	29, "	CV 198
Maison Urbaine	27, "	CV 199
"	19, "	CV 203
"	14, place Gallerand	CV 209
Hôtel BAUCHETON-GOURDON	4, rue de l'Etape	CV 213
Maison à pans de bois	6, rue de l'Etape	CV 215
Ancien Couvent	4-6, rue du Gros Caillou	CV 218
Maison Urbaine	2, rue du Gros Caillou	CV 219
Maison Urbaine	14, rue Armand Brunet	CV 222
Maison Urbaine	12, rue Armand Brunet	CV 224
Hôtel GOURDON	3-5, rue de l'Etape	CV 226
Maison Urbaine	9, rue Gallerand	CV 230
"	7, "	CV 231
"	5, "	CV 232
"	1-3, "	CV 236
"	8, "	CV 238
"	14, "	CV 240
"	16, "	CV 245
"	18, "	CV 246
"	22, "	CV 248
"	11, rue Joffre	CV 249
Maison Urbaine	24, rue Gallerand	CV 250

"	28, "	CV 252
"	36, "	CV 255
Maison GAUCHER	1, rue de Vert Pommier et 13, rue V. Hugo	CV 308
Maison Urbaine	46, rue Joffre	CV 316
"	43, rue Joffre	CV 321
"	5, ruelle de Chevrier	CV 322
"	30, rue Gallerand	CV 340
"	13, rue de l'Etape	CV 345
"	25, rue des Changes	CV347
Palais et Grenier à Sel	21, rue des Changes	CV 358-360-361
Maison Urbaine	12, place Vaillant Couturier	CV 362
Lycée H. Brisson	25, avenue H. Brisson	CW 1
Léproserie St Lazare	14 bis-ter, rue Charles Hurvoy	CW 448-113
Lavoir	Rue Jeanne Labourbe	DI 118
Maison Célestin Gérard	20, avenue Pierre Sémard	DK 129
Maison CHARLEMAGNE	58-60, rue Karl Marx	DK 280-281
Usine Sté FRANCAISE	Avenue Pierre Sémard	DK 253
Usine Sté FRANCAISE	Rue Maxime Gorki	DL 226
Ancienne Usine HACHE et dépendances	Rue Maxime Gorki	DL 210-218 230-354
Cabane de Maraîcher	23, rue du Champanet	DM 3
Nouvelle Mairie (ancienne Banque de France)	Rue Aristide Briand	DM 247
Ecole Charost (ancien Hôtel Dieu)	1, rue des Ponts et 1, rue Rabelais	DM 248
Maison Urbaine	3, rue des Ponts	DM 249
Maison Urbaine	4, rue Rabelais	DM 251
Maison Urbaine	19, rue des Ponts	DM 262

"	21, "	DM 271
"	21, "	DM 272
"	67, "	DM 293
"	Rue de l'Abattoir	DM 301
Maisons de Mariniers	9, Quai d'Yèvre	DM 323
Maisons de Mariniers	29, rue de l'Abattoir	DM 390
Maison Urbaine	Place de l'Abreuvoir	DM 397
Usine GAUCHER	Rue Pierre Debournon	DM 556
Château de la Noue	83, avenue du 14 Juillet	DN 409-410-499
Lavoir	Rue Alphonse Pradat	DT 348
Mairie Vierzon-Villages	Place Julien Rousseau	DV 160
Saint-Priest	Chemin de St Priest	EM 36-38-39

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# CENTRE - VILLE - GRANDS AXES VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

--	--	--

DENOMINATION	HAUTEUR OBLIGATOIRE	CONTINUEITE	ALIGNEMENT
<b><u>VIEUX VIERZON</u></b>			
- Pce Maréchal Foch	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
- Pce Aristide Briand	R + 1 + C	"	"
- Rue Maréchal Foch	R + 2 + C	"	"
- Rue Joffre	R + 2 + C	"	"
- Rue Gallerand	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Place Gallerand	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue des Changes	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Place Vaillant Couturier	R + 2 + C	Obligatoire	"
- Rue du Marché au Blé	R + 2 + C	Obligatoire	"
- Rue Porte aux Boeufs	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue du Château	R + 1 + C	Obligatoire	"
- Place de la Résistance	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue du Dr Roux	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Gourdon	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue de l'Etape	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Place de l'Etape	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Ruelle du Corneau	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Ruelle du Chevrier	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue de la Monnaie	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue du Gros Caillou	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Galilée	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
DENOMINATION	HAUTEUR	CONTINUEITE	ALIGNEMENT

	OBLIGATOIRE		
- Rue du Presbytère	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	Obligatoire
- Place Eglise Notre-Dame	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Paul Lafargue	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Roosevelt	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Victor Hugo	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue des Epinettes jusqu'au pont SNCF	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue du Vert Pommier	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Edgar Quinet	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
<b><u>AUTRES RUES DU CENTRE-VILLE</u></b>			
- Rue de la République	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire
- Rue de la République entre le n°60 et le n°65	R + 5 avec terrasse ne couvrant pas tout le 5 <sup>e</sup> niveau	Obligatoire	"
- Rue du Square E. Péraudin	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Place Gabriel Péri	R + 4	Obligatoire	"
- Rue Pierre Debournou	R + 2 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Baudin	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue de la Gaucherie	R + 2 + C	Obligatoire	"
- Rue Blanche Baron	R + 2 + C	"	"
- Rue Mac Nab	R + 2 + C	"	"
- Impasse Casimir Lecomte	R + 4	"	"
- Rue Voltaire	R + 2 + C	"	"
- Rue des Ponts	R + 1 + C	"	"

DENOMINATION	HAUTEUR OBLIGATOIRE	CONTINUITÉ	ALIGNEMENT
- Quai d'Yèvre	R + 1 + C	Obligatoire	Obligatoire
- Rue Rabelais	R + 1 + C	"	"
- Rue Molière	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue Jules Vallès	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"
- Rue de l'Abattoir	R + 1 + C	Obligatoire	"
- Quai du Bassin	R + 1 + C	"	"
- Rue Armand Brunet	R + 2 + C	"	"
- Rue Nicolas Boileau	R + 1 + C	" ou mur = 3 m	"

LOCALISATION	HAUTEUR MAXIMUM	CONTINUITÉ	ALIGNEMENT
<b><u>GRANDS AXES</u></b>			
<b>* <u>BOURGES</u></b>			
1- <u>Côté Nord</u> :			
a) de la rue de la Montagne à la rue Eugène Pottier	R + 2 + C	non obligatoire	- Recul de 4 m de l'alignement obligatoire - Clôture obligatoire ou mur = 3 m
b) de la rue Eugène Pottier à la rue Etienne Dolet	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire ou mur = 3 m
2- <u>Côté Sud</u> :			
a) de la place de la rivière au pont de chemin de fer	R + 2 + C	non obligatoire	- Recul de 4 m de l'alignement obligatoire - Clôture obligatoire ou mur = 3 m
b) du pont de chemin de fer à la rue Etienne Dolet	R + 2 + C	Obligatoire	Obligatoire ou mur = 3 m
<b>* <u>AUXERRE</u></b>			
1- Avenue de Verdun	R + 1 + C	Obligatoire ou mur = 3 m	Obligatoire
2- Av. du 8 Mai 1945 jusqu'au carrefour P. Berteau/Mouton	R + 1 + C	non obligatoire	- Recul de 4 m de l'alignement obligatoire - Clôture obligatoire ou mur = 3 m

LOCALISATION	HAUTEUR MAXIMUM	CONTINUITE	ALIGNEMENT
<b>* <u>PARIS</u></b>			
1- Avenue Henri Brisson	R + 2 + C	Obligatoire ou mur ou grille > 1.80 m	Obligatoire
2- Avenue Edouard Vailant			
a) de la rue Charles Hurvoy à la rue Jeanne Labourbe	R + 1 + C	Obligatoire ou mur ou grille > 1.80 m	Obligatoire
b) de la rue Jeanne Labourbe à la route de Puits-Berteau	R + 1 + C	non obligatoire	Recul de 4 m de l'alignement
<b>* <u>TOURS</u></b>			
1- Avenue Pierre Sépard du n° 34 au n° 40	R + 1 + C	Obligatoire ou mur > 1.80 m	Obligatoire
2- Rue Maxime Gorki du Pass. des Champs Gourets à la rue Célestin Gérard	R + 1 + C	Obligatoire ou mur > 1.80 m	Obligatoire
3- Rue de la Petite Vitesse	R + 1 + C	Obligatoire ou mur ou grille > 1.80 m	Obligatoire
4- Rue Karl Marx sauf parcelle DK 203 - Hôpital	R + 1 + C	Obligatoire ou mur ou grille > 1.80 m	Obligatoire
<b>* <u>CHATEAUROUX</u></b>			
Avenue du 14 Juillet	R + 1 + C	Obligatoire ou mur ou grille > 1.80 m	Obligatoire

Envoyé en préfecture le 02/04/2025

Reçu en préfecture le 02/04/2025

Publié le



ID : 018-200090561-20250327-ANNEXESDEL25070-DE

# LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

## LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

- 1/ - "Le Champ du Vieux Domaine" - éléments de fours
- 2/ - Rue Karl Marx - site gallo-romain
- 3/ - "La Gaucherie" - dépôt monétaire
- 4/ - "La Noue" - château XVIIème siècle
- 5/ - "Chaillot" - château XVIème siècle et habitats gallo-romain
- 6/ - La ville prise dans l'enceinte médiévale
- 7/ - "Le Télégraphe" - enclos funéraire et objets isolés gallo-romain
- 8/ - "Vignes du Clos du Roy" - sépultures gallo-romaine
- 9/ - "Clos Chabot" - sépulture gallo-romaine
- 10/ - "Bellon" - outillage néolithique et objets protohistoriques
- 11/ - "Grande Rue" - objets gallo-romain
- 12/ - "Cimetière des Capucins" - inhumations
- 13/ - "Vert pommier" - habitation gallo-romaine
- 14/ - "Machefer" - ferrier
- 15/ - "Bois Marteau" - habitat gallo-romain
- 16/ - " La Noue" - cimetière gallo-romain
- 17/ - "Champ Anet" - inhumations
- 18/ - "St Priest" - ancien prieuré médiéval
- 19/ - "Charnay" - motte castrale
- 20/ - "Les Forges" - industrie métallurgique XVIIIème siècle
- 21/ - Eléments hydrauliques
- 22/ - "Le Village aux Richoux" - voie ancienne et enclos rectilinéaire
- 23/ - "Le Colombier" - enceinte curvilinéaire
- 24/ - "Le Joffrois" - enceinte curvilinéaire
- 25/ - Rue du Dr Roux - élément de fortification, rempart médiéval
- 26/ - Objets néolithiques
- 27/ - "Château de Triple" - motte castrale
- 28/ - "Hôtel de Ville, place de l'Hôtel de Ville - édifice religieux
- 29/ - "Le pont de Vierzon" - pont médiéval et moderne
- 30/ - "Moulin du monastère" - moulin
- 31/ - "Pont sur l'Yèvre" - pont
- 32/ - Rue Galilée - objets isolés gallo-romain
- 33/ - "La Butte de Sion" - motte castrale
- 34/ - "Village au Chevry" - enclos circulaire et céramique XVIème siècle et gallo-romaine
- 35/ - "La Maison Rouge" - enclos polygonal
- 36/ - "Les Genièvres" - silex