

Commune de Mehun-sur-Yèvre



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

APPROUVANT le projet d'ELABORATION du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de MEHUN-SUR-YEVRE

Fait à MEHUN-SUR-YEVRE le : 07.10.2010

Le Maire de la Commune de MEHUN-SUR-YEVRE :

Procédure

ELABORATION du Plan Local d'Urbanisme :

PRESCRITE le : 04.07.2008

ARRETEE le : 25.03.2010

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE du : 01 juillet au 02 aout 2010

APPROUVEE le : 07.10.2010



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, dite zone « A », comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En dehors des constructions agricoles¹, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées.

Déclinaison en secteur

- **Ax** : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'application du présent PLU, possédant des bâtiments agricoles d'une qualité représentative du patrimoine rural local, et dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions. Une activité touristique, pédagogique, culturelle ou de loisirs en lien avec l'activité agricole ou ne la compromettant pas, pourra y être autorisée.

^{1 1} On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, stabulation...), les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

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

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, ainsi qu'aux occupations et utilisations des sols admises en secteur Ax.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à caractère fonctionnel, liées et nécessaires à l'exploitation agricole y compris les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation (projets portés par les chefs d'exploitation ou associés exploitants), sous réserve d'une implantation de ce logement dans un rayon de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants à la date d'application du PLU.
Une distance supérieure peut être admise en cas de contraintes techniques, sanitaires ou de prévention incendie.
- Les constructions, restaurations et installations liées au prolongement de l'activité agricole, et concernant la transformation et/ou la commercialisation des produits issus de l'exploitation agricole ;
- Les affouillements, exhaussements, travaux et ouvrages liés et nécessaires à l'activité agricole et/ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ceci sous réserve du respect des dispositions de la loi sur l'eau.
- Les nouvelles exploitations ainsi que les bâtiments isolés à caractère fonctionnel nécessaires à la production agricole, à condition que les constructions se situent à plus de 100 mètres de toute limite de zone constructible [zone urbaine (U), à urbaniser (AU), ou zone habitée admettant une densification de l'enveloppe urbaine existante (Nh)].
- Le changement de destination des éléments bâtis inclus en secteur Ax, sous réserve, pour les bâtiments situés dans le périmètre d'un siège d'exploitation en activité :
 - que le changement de destination vise une construction présentant un intérêt architectural ou patrimonial certain,
 - que ce changement de destination ne compromette pas l'activité et l'exploitation agricole,
 - que les réseaux suffisants soient préexistants au droit de la parcelle concernée par le projet, ou que les extensions et renforcements soient supportés par le porteur de projet,
 - et que ce changement de destination vise à accueillir le logement de l'exploitant ou une activité touristique, pédagogique, culturelle ou de loisirs.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation préexistantes.
- Les "exhaussements et affouillements" liés à des projets d'intérêt général, à des aménagements d'espaces ou d'ouvrages publics, à des bassins de régulation ou rétention d'eaux pluviales.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et paysages.
- Les constructions de toutes natures, installations, dépôts et ouvrages, nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

□ Les carrières après étude d'impact, et sous réserve :

- de la préexistence d'infrastructures routières adaptées au trafic pouvant être généré par l'activité,
- de la confirmation préalable à l'ouverture du site, de la présence du gisement nécessaire à l'activité.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

3.2 Voirie

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone et du secteur, les projets ne pourront être acceptés que dans le cas où les réseaux divers préexistants affichent une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins générés.

Les renforcements éventuels de réseaux nécessités par un projet qui ne pourrait, pour des raisons techniques dûment justifiées, s'implanter dans un autre lieu, sont à la charge du pétitionnaire.

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, ou si les caractéristiques de ce réseau sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents non traités vers le milieu hydraulique superficiel (fossé, égouts pluviaux, cours d'eau, etc.) est interdite.

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

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, et ne doivent, en aucun cas être rejetés dans le réseau public.

4.2.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures ou de drainages de terrains sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés tels que les puits d'infiltration, drains, fossés ou noues.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires.

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés ou en cas d'impossibilités techniques, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau public de gestion des eaux pluviales.

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

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

4.3 Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle est interdite si la défense incendie n'est pas assurée selon les dispositions réglementaires en vigueur.

4.4 Electricité - téléphone

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

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement et en cas d'impossibilité technique de raccordement, les caractéristiques du terrain doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment.

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

Nota : reprise partielle de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait par rapport aux différentes voies, publiques ou privées, existantes ou à créer, dans les conditions minimales suivantes :

- 100 mètres minimum de l'axe des autoroutes (A71), voies express et déviation,
- 75 mètres minimum de l'axe des routes à grande circulation (RD 2076).

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant.

- 10 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies départementales,
- 05 mètres minimum de la limite d'emprise des voies communales.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas diminution du recul préexistant,
- la reconstruction après sinistre de bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale,
- les constructions dont la surface au sol est inférieure ou égale à 20 m².

La création de nouveaux accès sur la route départementale RD 2076 est interdite, sauf pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives peut s'effectuer :

- Soit à une distance de 4 mètres pour la maison d'habitation nécessaire à l'exploitation ;
- Soit à une distance de 10 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricoles ;
- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit dans le prolongement des bâtiments existants.

7.2 Implantation des extensions par rapport aux limites séparatives :

L'extension des constructions existantes ne doit pas tendre à diminuer la marge de recul de 4 mètres imposée au 7.1.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant, légalement édifié à la date d'application du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas le recul imposé au 7.1 (implantation dans la bande des 4 mètres), l'extension est autorisée sur les largeurs du bâtiment ou sur la façade arrière.

L'extension d'une construction par élévation est autorisée (étage).

7.3 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 50 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les bâtiments d'exploitation agricole
- 25 mètres de la lisière d'un boisement, classé ou non, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

7.4 Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- Reconstruction après sinistre des bâtiments. La reconstruction doit se faire sur l'implantation initiale, excepté en présence d'un document réglementaire s'imposant au PLU et appliquant une règle plus stricte ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsque la topographie du terrain ne permet pas l'application de la règle générale.

ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, éléments techniques compris, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage.

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

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Les constructions et annexes doivent respecter notamment les règles édictées ci-après et par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent, par leur composition et leur(s) accès, s'adapter au terrain naturel, sans modification(s) importante(s) du relief de celui-ci.

11.2 Insertion

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante du relief de celui-ci.

La pente des buttes de terre rapportée ne doit pas excéder 10%, sauf contraintes techniques.

11.3 Constructions à usage d'activité, de services publics ou d'intérêt collectif.

Les bardages métalliques sont admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.

Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à la teinte relevée sur les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées si les porteurs de projets justifient d'impératifs techniques environnementaux.

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

11.4 Changement de destination et extensions des constructions existantes à usage d'habitation

11.4.1 Toitures et couvertures

Les toitures à rénover ou à aménager doivent être réalisées en tuile ou en ardoise, et reprendre la teinte relevée sur les toitures environnantes.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

11.4.2 Façades

Les bâtiments peuvent être ravalés, en tout ou partie, pour laisser apparaître le parement d'origine, sous réserve de préserver les éléments de modénatures (corniches, encadrement, etc.).

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

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

Le blanc pur est interdit.

11.4.3 Ouvertures

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

Les ouvertures en façade sont à dominante verticale.

Le percement d'ouvertures nouvelles doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.4.4 Menuiseries

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

La couleur des menuiseries devra être la plus neutre possible afin de respecter les dispositions générales du présent article.

11.5 Constructions nouvelles, rénovations, aménagements autres que les bâtiments agricoles.

11.5.1 Toitures et couvertures

Les toitures doivent être à deux versants et la couverture réalisée en ardoises, en tuiles ou en matériaux d'aspect identique.

Le degré d'inclinaison de pente est à 30° minimum.

Les lucarnes, chiens assis ou fenêtres de toit ne peuvent représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

11.5.2 Façades

Les parties maçonnées sont constituées de matériaux enduits ou de pierres apparentes jointoyées. Les parements en pierre sont également autorisés.

Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle ou synthétique. Dans ce cas, il convient d'éviter les couleurs trop vives et de rechercher l'harmonie avec les couleurs du bâti traditionnel avoisinant.

Les matériaux de recouvrement sont admis (bardages, coffrages, etc.), sous réserve qu'ils soient en bois.

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

Le blanc pur est interdit.

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

11.5.3 Ouvertures

Les façades sont réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnels.

Les ouvertures sont à dominante verticale.

11.5.4 Menuiseries

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

11.6 Les bâtiments agricoles

La construction, l'extension et la réhabilitation de bâtiments d'exploitation agricole doit s'inscrire en cohérence avec le site dans lequel il s'implante (formes et volumes des bâtis existants, sensibilité paysagère).

Les constructions devront présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et :

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

11.6.1 Toitures et couvertures

La tôle plastique transparente est à utiliser dans une proportion de 5% maximum afin d'éviter l'effet de serre.

Les capteurs solaires sont autorisés en toiture.

11.6.2 Façades

Non règlementé.

11.6.3 Ouvertures

Non règlementé.

11.7 Annexes

Non règlementé

11.8 Eléments techniques

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

11.8 Clôtures

11.8.1 Dispositions générales

Les clôtures sont facultatives.

En cas d'édification de clôtures :

- Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures voisines existantes.
- Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 1 mètre.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les blocs techniques rapportés de type EDF-GDF, boîtes aux lettres, sont intégrés, sous réserve des possibilités techniques, aux clôtures et les parties saillantes ou isolées doivent être évitées.

- Des mesures doivent être prises par le pétitionnaire pour garantir la sécurité publique au niveau des intersections (visibilité).
- En cas de clôtures végétales, les haies monospécifiques sont proscrites et doivent impérativement associer plusieurs essences végétales locales.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces libres

Tout espace libre doit être entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage, ni nuire aux qualités paysagères, environnementales ou écologiques des sites.

13.2 Plantations et éléments de petit patrimoine

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme et figurant en annexe au plan de zonage, doivent être préservés.
Toute modification des éléments préservés est subordonnée à la délivrance d'une autorisation en application du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage agricole :

Les volumes des bâtiments agricoles doivent être intégrés par le biais de plantations nouvelles associant plusieurs essences ou par la préservation d'éléments plantés préexistants, afin de diminuer l'impact visuel du projet dans le paysage.

Les équipements seront accompagnés de plantation d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Si des cas particuliers ne respectent pas intégralement cette prescription, ceux-ci pourront toutefois recevoir exceptionnellement un avis favorable, après examen concerté et accord express de la mairie.

13.3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les espaces boisés classés à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet