

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>5</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	6
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	7
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	39
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>41</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	42
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	43
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	56
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>59</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	60
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	61
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	77
<b>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>79</b>
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	80
SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	81
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	94



## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE YÈVRE-LA-VILLE

UA

**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA****Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux tissus anciens et denses de Yèvre-la-Ville. Sa délimitation s'applique sur les centre-historiques et les faubourgs anciens de Yèvre-la-Ville et Yèvre-le-Châtel ainsi que dans les hameaux de Rougemont, du Grand Reigneville et du Petit Reigneville.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Le bâti est le plus souvent implanté en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives.

Le présent règlement a pour objectif d'assurer la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie et d'implantation proches de celles des constructions existantes.

Elle comporte un secteur UAe correspondant aux secteurs dédiés aux équipements et services publics.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
UAe	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3. Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5. Traitement environnemental et paysager 5.1. Coefficient de Biotope

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 - Constructions interdites

UA

Sont interdits dans la zone UA :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9. Les parcs d'attraction.
- 1.10. Les golfs.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.12. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13. Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14. Les carrières.
- 1.15. Les dépôts de véhicules.
- 1.16. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UA

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (pièce 3 du PLU),
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.

2.3. Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 6.3 en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.4 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 5.2 en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

2.6 - Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.7 - En secteur UAe, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

UA

#### 3.1. Emprise au sol

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### 3.2. Hauteur des constructions

---

- **Définition**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

- **Règles de hauteur**

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur maximale.

- **Règle alternative**

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### 3.3. Implantation des constructions

---

#### 3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- **Règle alternative**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

#### 3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Définition**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

- **Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

La continuité du front bâti pourra être partielle dans le cas où elle est complétée par des murs. Lorsque celle-ci est réalisée, une implantation en retrait de l'alignement est admise.

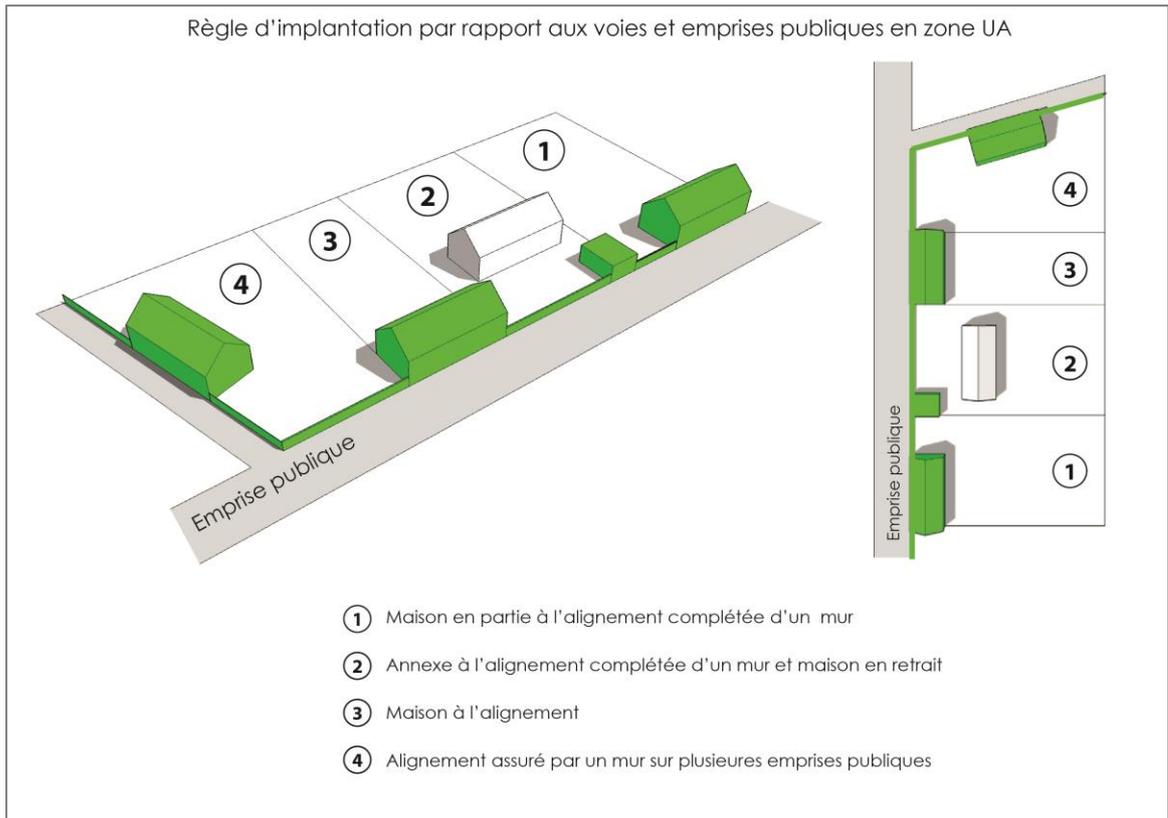


Illustration de la règle

### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

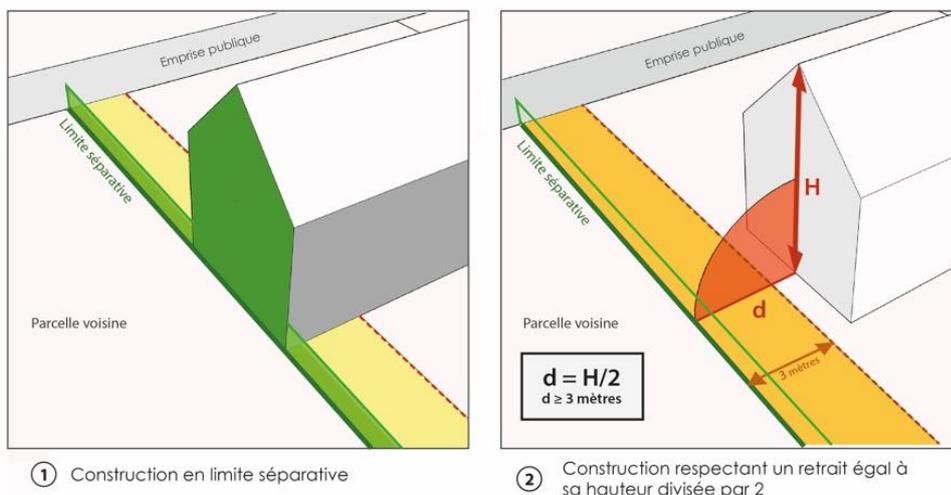


Illustration de la règle

**ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UA****4.1. Aspect extérieur des constructions****4.1.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

- **Règle alternative**

Pour les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup> et non-visibles du domaine public, les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

**4.1.2 - Façades**

- **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

- **Constructions principales et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

La tonalité des façades doit s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Pour les abris de piscine et les serres, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés.

- **Constructions à usage agricole et d'activité déjà existants**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

#### 4.1.3 - Toitures

- **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

- **Constructions à usage agricole et d'activités déjà existants**

Pour les travaux de revêtement de toiture des bâtiments agricoles et d'activités déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

▪ **Règle alternative**

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

▪ **Antennes et paraboles**

Concernant l'implantation des paraboles et des antennes de télévision et de radio, une attention particulière devra être portée sur leurs intégrations dans le bâti patrimonial :

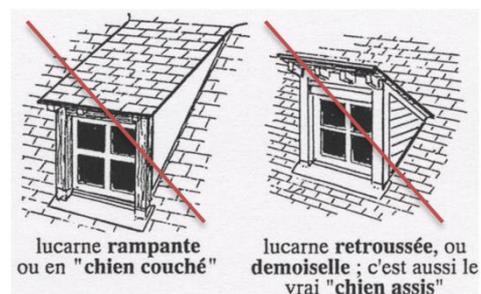
- Ces installations devront être au maximum dissimulées des vues depuis l'emprise publique,
- Les paraboles devront être de teinte beige, ocrée ou marron,
- Les antennes de type râteau devront être de préférence positionnées sous comble de couverture.

**4.1.4. Ouvertures**

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.

Les châssis de toit sont admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.



**4.1.5. Clôtures**

▪ **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) ainsi que les grillages, les tonalités sombres sont autorisées, nonobstant la disposition 4.1.1.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

▪ **Les clôtures sur rue**

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein en maçonnerie

- Soit d'un muret de 0,80 m maximum d'éléments de clôture (type mur bahut), à l'exclusion des ajourés de béton.

La teinte des murs et murets sera identique à la construction principale.

▪ **Les clôtures en limite séparative**

Est également admis en limites séparatives, le grillage doublé d'une haie.

Lorsque la clôture est située en limite de fond de parcelle attenante à une zone N, elle ne doit pas comporter d'éléments de maçonnerie.

## **4.2. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L151-19)**

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

**Localisation :**

Ancien cimetière de Yèvre-le-Châtel, au pied de l'église Saint-Lubin



**Description :**

Croix en fer forgé sur socle en pierre et emmarchement octogonal.



**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## CROIX

Cx2

**Localisation :**

Place de la Croix de Pierre – Yèvre-la-Ville

**Description :**

Croix monumentale en pierre calcaire (hauteur 2,80 m) datant de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle (probablement de 1787).

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## MONUMENT FUNERAIRE

Mn1

**Localisation :**

Cimetière de Yèvre-le-Chatel

**Description :**

Œuvre en bronze réalisée par Jean Anguera, membre de l'Institut.

**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## MONUMENT

Mn2

**Localisation :**

Cour de la mairie annexe de Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Œuvre en cuivre réalisée par Claude Mercier.

**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## MONUMENT

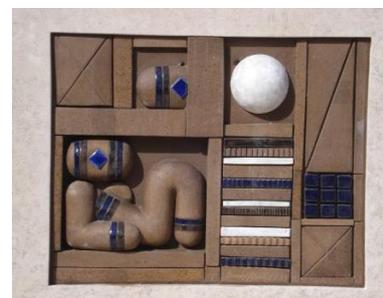
Mn3

**Localisation :**

Cimetière de Yèvre-le-Chatel

**Description :**

Bas-reliefs en terre cuite émaillée réalisée par Dimas Macedo décorant la sépulture de l'artiste.

**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## MAISON DE YEVRE-LE-CHATEL

M1

**Localisation :**

Place du Château ;  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Maison de caractère ayant fait l'objet de remaniements au fil des siècles.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 en pierre calcaire (moellons et pierre de taille), avec toitures en tuile plate de pays,
- une fenêtre à meneaux,
- une entrée avec un arc brisée.

**Intérêt :**

Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

## MAISON DE YEVRE-LE-CHATEL

M2

**Localisation :**

Rue de Souville  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Imposante maison qui marque l'angle de la rue de Souville et la rue de Pithiviers.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles en pierre calcaire (moellons et pierre de taille), avec toitures à 4 pans en tuile plate de pays et une cheminée en briques,
- des ouvertures peu nombreuses avec des fenêtres plus importantes à l'étage qu'au rez-de-chaussée,
- une porte d'entrée en plein-cintre.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

**Localisation :**

Rue du Moulin Vasles  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Bâtiments agricoles qui ont conservé le volume et l'aspect d'origine.

Ils se caractérisent par :

- une grange d'un seul niveau avec une imposante ouverture charretière plein-cintre en pierre de taille et une toiture en tuile plate de pays.
- un second bâtiment R + 1 en calcaire, toiture en tuiles plates de pays et une porte piétonne plein-cintre en pierre de taille.

**Intérêt :**

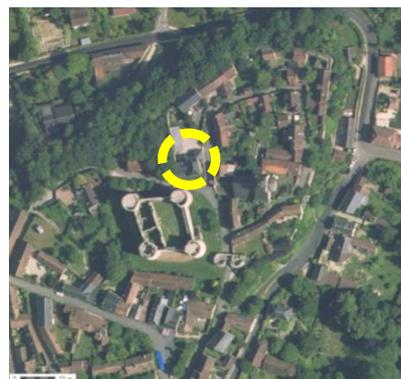
Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Ils participent à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Autoriser de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et l'harmonie des ouvertures.

**Localisation :**

Rue de la Basse Cour  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Bâtiment administratif qui se distingue de l'architecture régionale traditionnelle.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 en pierre calcaire, toitures en ardoises avec corniche en pierre de taille, épis de faîtage avec girouette et cheminée en briques,
- un entourage des ouvertures et chaînage d'angle en pierre de taille,
- une porte d'entrée ornée d'un fronton triangulaire.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

## MAISON DE ROUGEMONT

M5

**Localisation :**

Rue de la République – hameau de Rougemont

**Description :**Maison éditée au 17<sup>ème</sup> siècle.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment principal R + 1 en pierre calcaire, avec toitures en tuile plate de pays, qui se distingue par des angles de murs arrondis ainsi que les pointes du toit.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-la-Ville.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

**Localisation :**

Rue du Moulin Vales  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Maison dans laquelle Gabrielle d'Estrées (maîtresse d'Henri IV) aurait séjournée.

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 en pierre calcaire avec toitures en ardoises.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

**Localisation :**

Place du Bourg  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Imposante maison dite « La Maréchalerie ».

Elle se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles en pierre calcaire avec toitures en ardoises,
- des ouvertures avec entourages en pierre de taille
- Une Porte cochère avec entourage en pierre de taille, arc plein-cintre et porte en bois.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

## ANCIEN PRESBYTERE DE YEVRE-LA-VILLE

M9

**Localisation :**

Rue de la Basse-Cour  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Ancien presbytère de Yèvre-le-Châtel qui domine la vallée de la Rimarde.

Il se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles en pierre calcaire avec toitures en tuile plate de pays, présence d'une lucarne et de cheminées en briques,
- une porte cochère avec entourage en pierre de taille, arc plein-cintre et porte en bois.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Il participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

## MURS EN PIERRE NATURELLE

Mu

**Localisation :**

L'ensemble des murs en pierre naturelle de Yèvre-le-Châtel, de Yèvre-la-Ville et des hameaux (Identifié pour partie sur le plan de zonage).

**Description :**

Murs de clôture en pierre calcaire, dont ces photos constituent des exemples.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité aux bourgs. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

**Localisation :**

Carrefour entre la Grande Rue  
et la rue de la Fontaine aux Leçons  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Portails (entrée cochère et entrée piétonne) en fer forgé avec piliers  
en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

## PORTE PIETONNE

Po4

**Localisation :**

Rue saint-Lubin  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Porte piétonne avec entourage en pierre de taille et arc en anse de panier.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

**Localisation :**

Rue de la Basse-Cour  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Porte œuvre de l'artiste Jean-Yves Gosti – « Scènes de la vie au moyen-âge ».

**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local actuel.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

Rue de la Basse-Cour  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Portail œuvre de l'artiste Jean-Yves Gosti – « les arts »

**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local actuel.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

Place du Bourg  
Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Porte en métal et verre œuvre de Christophe Dumont.



**Intérêt :**

Œuvre témoignage du dynamisme artistique local actuel.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

29 rue de Montberneume  
Yèvre-la-Ville

**Description :**

Porte cochère avec linteau rustique en bois et piliers en pierre de taille.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

PUITS

Pt

**Localisation :**

Place du Bourg  
Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Puits circulaire en pierre de taille et couverture en bardeaux de bois.



**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## REMPARTS DE LA CITE MEDIEVALE

R

**Localisation :**

Yèvre-le-Châtel (voir plan de zonage)

**Description :**

Remparts en pierre calcaire avec poterne.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire locale qui donne son identité à la cité. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

Rue de la Basse-Cour  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Propriété adossée aux remparts de Yèvre-le-Châtel.

Elle se caractérise par :

- Un bâtiment principal (R + 1 et R + 1 + combles) auquel est adossé une tourelle, des ouvertures avec linteau en bois et des toitures en tuile plate de pays.
- Un mur de clôture en pierre avec chaperon en tuile plate sur la rue de la Basse-Cour et porte piétonne en plein-cintre.

**Intérêt :**

Une propriété témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel.

**Prescriptions :**

- Conserver les volumes des bâtiments ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

**ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

UA

**5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

---

**▪ Définition**

Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

**▪ Règle applicable**

Au moins 30 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

**5.2. Espaces libres et plantations**

---

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

**5.3. Prescriptions des Éléments du Paysage à conserver (Article L 151-23)**

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

## ARBRES REMARQUABLES

A

**Localisation :**

2 sujets identifiés :

- Acacia, rue de la Basse-cour sur le promontoire de Yèvre-le-Châtel.
- If dans le cimetière de l'église Saint-Lubin.

**Description :**

Sujets d'un port et d'une envergure remarquables.



Acacia rue de la Basse-Cour



If de l'église saint-Lubin

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Yèvre-le-Châtel.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**ARTICLE 6 - Stationnement**

UA

- **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

- **Règle applicable aux constructions à usages d'habitation**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 2 places de stationnement pour les constructions d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.

- **Règle applicable aux autres constructions**

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles devra être prévu.

- **Règle alternative**

Il peut être dérogé à cette obligation pour les aménagements ou les extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

UA

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,5 mètres lorsqu'elle dessert 1 lot et 5 mètres lorsqu'elle dessert au moins 2 lots.

## **8.1. Alimentation en eau potable**

---

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

## **8.2. Assainissement**

---

### **8.2.1. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

### **8.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être gérées sur le terrain.

Pour les constructions existantes, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

## **8.3. Conditions de desserte en infrastructures, réseaux électriques et électroniques**

---

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE YEVRE-LA-VILLE

UB

**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins récent des bourgs et des principaux secteurs bâtis.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comprend un secteur UBe correspondant aux secteurs dédiés aux équipements et services publics.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
UBe	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3 Volumétrie et implantation des constructions 3.1. Emprise au sol Art 5 Traitement environnemental et paysager 5.1. Coefficient de Biotope

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 - Constructions interdites

UB

Sont interdits dans la zone UB :

- 1.1. Les nouvelles constructions et installations à usage agricole et forestier.
- 1.2. Le commerce de gros.
- 1.3. Les cinémas.
- 1.4. Les constructions à usage industriel.
- 1.5. Les entrepôts.
- 1.6. Les centres de congrès et d'exposition.
- 1.7. Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.8. Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- 1.9. Les parcs d'attraction.
- 1.10. Les golfs.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 1.12. Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, etc.).
- 1.13. Les décharges et les centres d'enfouissement technique.
- 1.14. L'ouverture de carrières.
- 1.15. Les dépôts de véhicules.
- 1.16. Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

### ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

UB

Sont admis, sous réserve :

- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (pièce 3 du PLU),
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.

2.2. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions agricoles.

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 5.2 en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

2.5. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.7. En secteur UB<sub>e</sub>, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

UB

#### 3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

#### 3.2. Hauteur des constructions

- **Prescriptions générales**

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles etc... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (>2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

- **Règles de hauteur**

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur maximale.

- **Règle alternative**

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### 3.3. Implantation des constructions

---

#### 3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- **Règle alternative**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

#### 3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Définition**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

- **Règles d'implantation**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement.
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

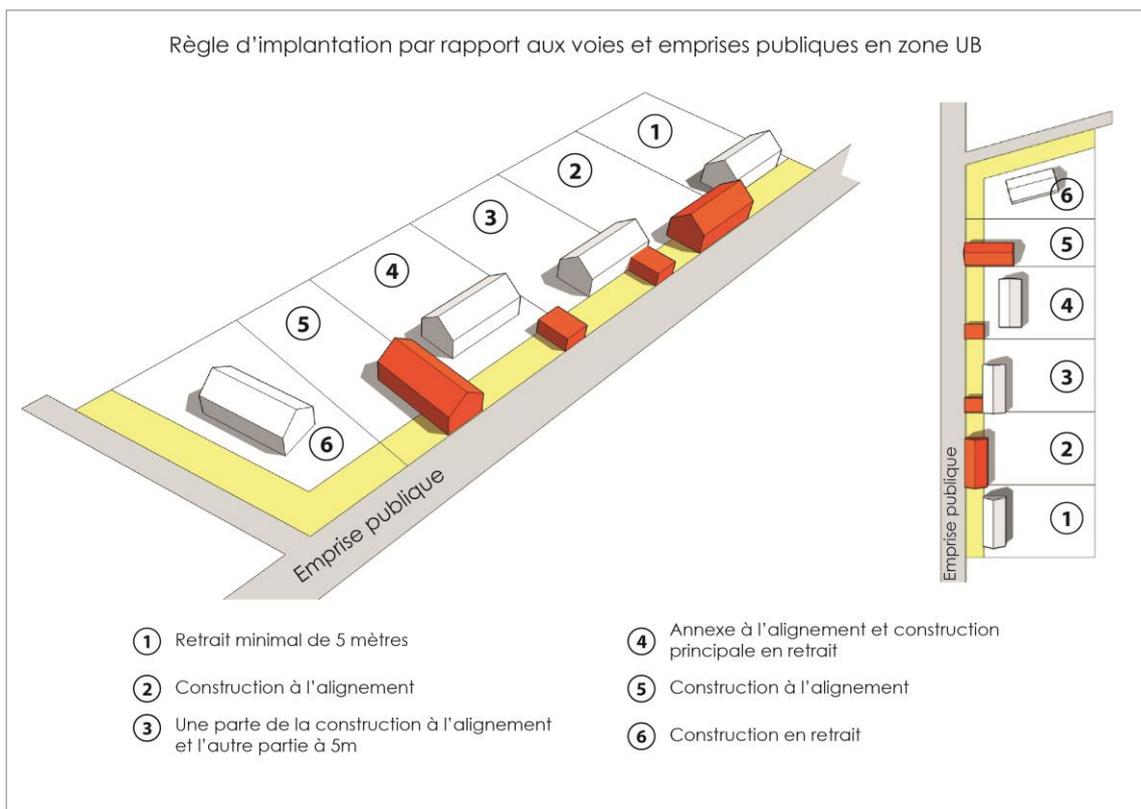


Illustration de la règle

### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.

- soit en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

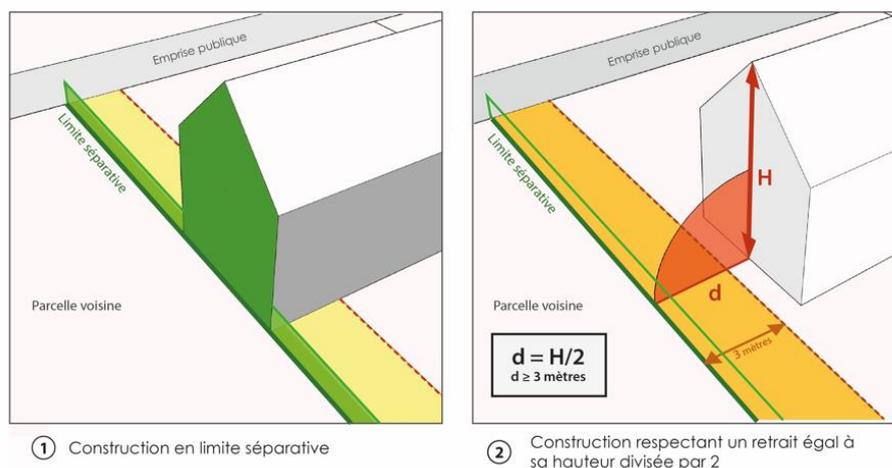


Illustration de la règle

**ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère UB****4.1. Aspect extérieur des constructions****4.1.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

- **Règle alternative**

Pour les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup> et non-visibles du domaine public, les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

**4.1.2 - Façades**

- **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

- **Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de nuance claire et de teinte ocre-beige.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle, des adaptations peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

- **Constructions à usage agricole et d'activité déjà existants**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles ou d'activité déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant et d'une non-aggravation de la non-conformité.

#### **4.1.3 - Toitures**

- **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

- **Constructions à usage agricole et d'activité déjà existants**

Pour les travaux de revêtement de toiture des bâtiments agricoles et d'activités déjà existants, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

▪ **Règle alternative**

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

▪ **Antennes et paraboles**

Concernant l'implantation des paraboles et des antennes de télévision et de radio, une attention particulière devra être portée sur leurs intégrations dans le bâti patrimonial :

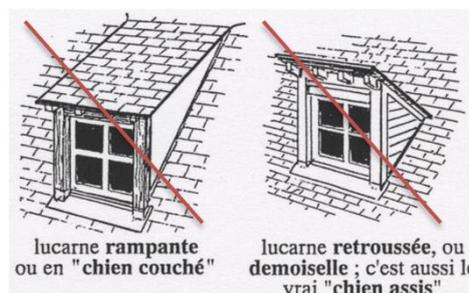
- Ces installations devront être au maximum dissimulées des vues depuis l'emprise publique,
- Les paraboles devront être de teinte beige, ocrée ou marron,
- Les antennes de type râteau devront être de préférence positionnées sous comble de couverture.

**4.1.4. Ouvertures**

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.

Les châssis de toit sont admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.



**4.1.5. Clôtures**

▪ **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) ainsi que les grillages, les tonalités sombres sont autorisées, nonobstant la disposition 4.1.1.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'éléments de clôture (type mur bahut), à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie pouvant être constitué d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum.

Lorsque la clôture est située en limite de fond de parcelle attenante à une zone N, elle ne doit pas comporter d'éléments de maçonnerie.

## **4.2. Prescriptions des Éléments du Paysage à Conserver (Article L151-19)**

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

## MURS EN PIERRE NATURELLE

Mu

**Localisation :**

L'ensemble des murs en pierre naturelle de Yèvre-le-Châtel, de Yèvre-la-Ville et des hameaux (Identifié pour partie sur le plan de zonage).

**Description :**

Murs de clôture en pierre calcaire, dont ces photos constituent des exemples.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité aux bourgs. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

**Localisation :**

Rue de Nascelles – Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Piliers en pierre de taille avec sculpture en extrémité.



**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

PORTE COCHERE

Po1

**Localisation :**

Rue de la Fontaine aux Leçons  
Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Porte cochère avec arc brisé, associée à une porte piétonne.



**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

**Localisation :**

Rue de la Fontaine aux Leçons  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Porte piétonne avec entourage en pierre de taille et arc en anse de panier, l'ensemble surmonté de sculptures.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

**ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

UB

**5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

---

**▪ Définition**

Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

**▪ Règle applicable**

Au moins 50 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

**5.2. Espaces libres et plantations**

---

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

**5.3. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L 151-23)**

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

**Localisation :**

Rue de Saint-Lubin, Yèvre-le-Châtel.

**Description :**

Haies et petit massif arboré ou arbustif d'ornement.

**Intérêt :**

Cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Yèvre-le-Châtel. Il joue en termes d'intégration paysagère de constructions modernes aux abords immédiats de l'église de Saint-Lubin.

**Prescriptions :**

- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.
- Préconiser une nouvelle plantation de même gabarit en cas d'abattage, en privilégiant les compositions pluri-essences locales.

**ARTICLE 6 - Stationnement**

UB

- **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.

- **Règle applicable aux constructions à usages d'habitation**

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, 2 places de stationnement pour les constructions d'habitation dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 60 m<sup>2</sup>, puis 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut pas être exigé plus d'une place.

- **Règle applicable aux autres constructions**

Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles devra être prévu.

- **Règle alternative**

Il peut être dérogé à cette obligation pour les aménagements ou les extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

UB

7.1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 3,5 mètres lorsqu'elle dessert 1 lot et 5 mètres lorsqu'elle dessert au moins 2 lots.

**ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

UB

**8.1. Alimentation en eau potable**

---

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

**8.2. Assainissement**

---

**8.2.1. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

**8.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être gérées sur le terrain.

Pour les constructions existantes, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

**8.3. Conditions de desserte en infrastructures, réseaux électriques et électroniques**

---

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE YEVRE-LA-VILLE

A

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Caractère de la zone

---

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole ou non.

Elle comporte :

- Un secteur Az correspondant aux écarts bâtis à usage d'habitation en milieu agricole.
- Un secteur Ae correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) dédiés aux équipements et services publics (aire d'extension du parking, puits, etc.).
- Un secteur Aa correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) visant à accueillir une activité artisanale de diversification de l'activité agricole.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
<b>Az</b>	Art 2. Constructions soumises à condition Art 3 Volumétrie et implantation des constructions 3.1 Emprise au sol 3.2 Hauteur des constructions 3.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Art 5 Traitement environnemental et paysager 5.1. Coefficient de Biotope
<b>Ae</b>	Art 2. Constructions soumises à condition Art 3 Volumétrie et implantation des constructions 3.1 Emprise au sol 3.2 Hauteur des constructions 3.3.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres Art 5 Traitement environnemental et paysager 5.1. Coefficient de Biotope
<b>Aa</b>	Art 2. Constructions soumises à conditions Art 3 Volumétrie et implantation des constructions 3.1 Emprise au sol

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 - Constructions interdites

A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- 1.1. Les constructions, les installations et les extensions nécessaires et liées à l'exploitation agricole.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

A

Dans l'ensemble de la zone A, hormis en secteur Ae, sont admis sous réserve :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3),
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1. Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises qu'à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.

2.2. Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront admises sous condition de faible emprise.

2.3. Les travaux ayant pour effet de porter atteinte les éléments naturels localisés sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 6.3 en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.4. Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 5.2 en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.

2.6. Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.

2.7. Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination en habitation, à usage d'artisanat ou de bureaux, est admis à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.

2.8. En secteur Az, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.9. En secteur Aq, sont également admis les bâtiments à usage d'artisanat.

2.10. En secteur Ae, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 – Volumétrie et implantation des constructions

A

#### 3.1. Emprise au sol

En secteur Az, pour les constructions à usage d'habitation, il est autorisé :

- une extension représentant au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière située dans le STECAL.

Dans le reste de la zone A (dont le secteur Ae), il n'est pas fixé de règle.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### ▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

##### ▪ Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur maximale.

##### ▪ Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.
- Pour les bâtiments à usage artisanal en secteur Aq, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.
- Pour les constructions à usage agricole dans l'ensemble de la zone A, une hauteur maximale peut être imposée si ceux-ci sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

### 3.3. Implantation des constructions

---

#### 3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

- **Règle alternative**

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

#### 3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **Définition**

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

- **Règles d'implantation**

Pour les constructions et installations à usage agricole, l'implantation doit respecter un retrait minimum de 5 mètres.

Pour les autres constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

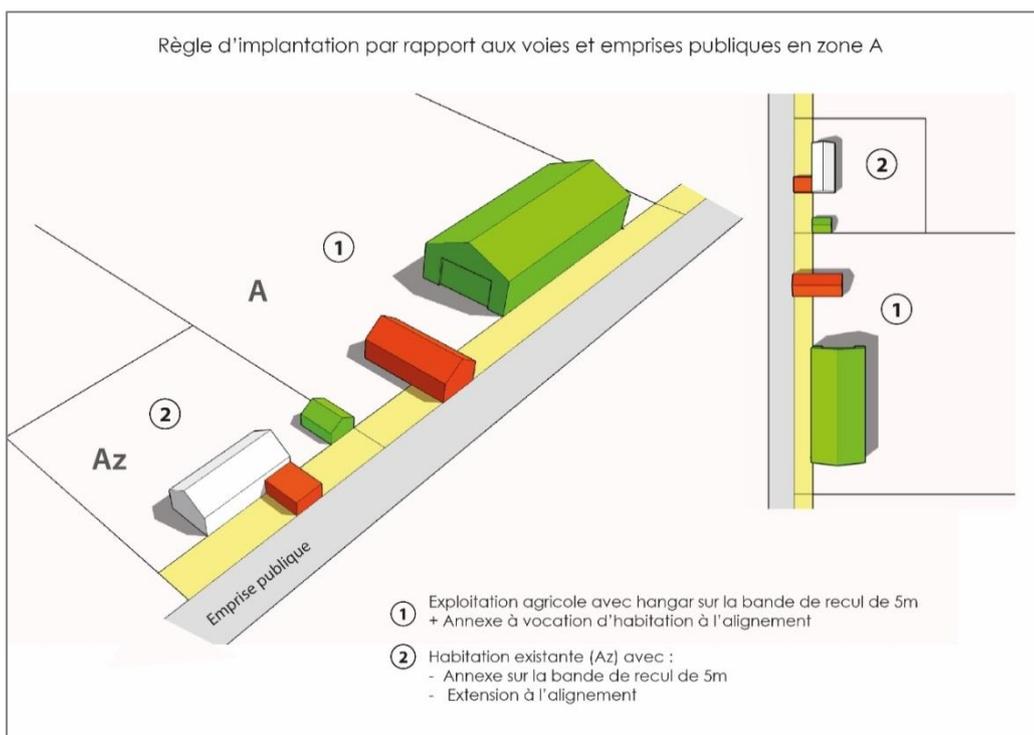


Illustration de la règle

### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A :

- Pour les constructions à usage agricole :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les annexes agricoles à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

- Pour les autres constructions autorisées, elles peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

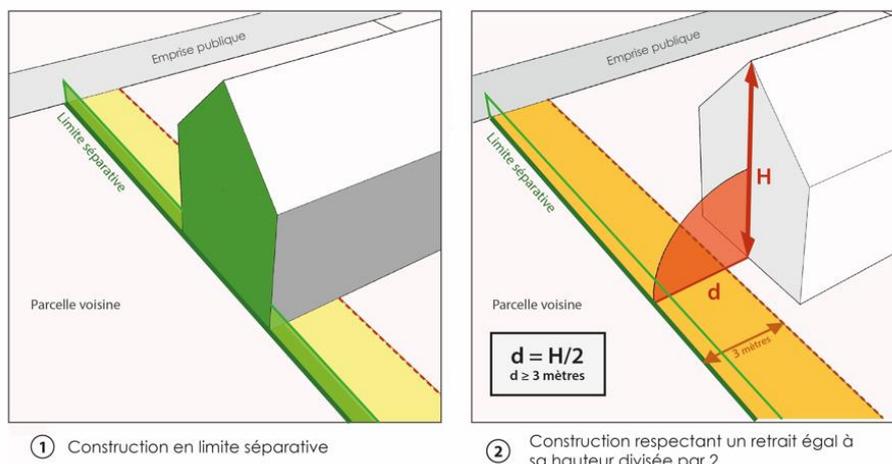


Illustration de la règle

**ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** A**4.1. Aspect extérieur des constructions****4.1.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

- **Règle alternative**

Pour les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup> et non-visibles du domaine public, les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

**4.1.2 - Façades**

- **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

- **Constructions principales et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

La tonalité des façades doit s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés.

Les bardages en tôle sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

- **Constructions annexes**

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

- **Constructions à usage agricole et d'artisanat**

Pour les travaux de revêtement de façade des bâtiments agricoles dans l'ensemble de la zone A et les bâtiments d'artisanat en Aa, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

En cas d'utilisation de bardages en tôles, ceux-ci devront être prélaqués.

#### **4.1.3 - Toitures**

- **Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation**

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

- **Constructions à usage agricole**

Pour les travaux de revêtement des bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

- **Constructions à usage d'activités en Aa**

Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°.

Pour le revêtement de ces bâtiments, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.

▪ **Règles alternatives**

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- En cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
- En cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.
- Pour les travaux de revêtement des bâtiments agricoles et d'artisanat (en Aa), des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

▪ **Antennes et paraboles**

Concernant l'implantation des paraboles et des antennes de télévision et de radio, une attention particulière devra être portée sur leurs intégrations dans le bâti patrimonial :

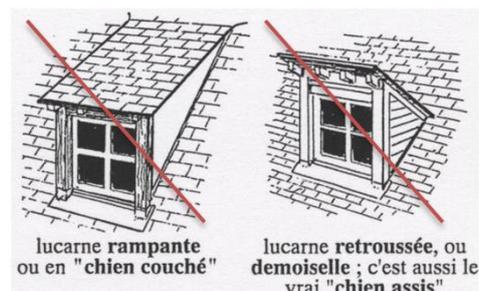
- Ces installations devront être au maximum dissimulées des vues depuis l'emprise publique,
- Les paraboles devront être de teinte beige, ocrée ou marron,
- Les antennes de type râteau devront être de préférence positionnées sous comble de couverture.

**4.1.4. Ouvertures**

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.

Les châssis de toit sont admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.



#### 4.1.5. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) ainsi que les grillages, les tonalités sombres sont autorisées, nonobstant la disposition 4.1.1.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'éléments de clôture (type mur bahut), à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie pouvant être constitué d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum.

Lorsque la clôture est située en limite de fond de parcelle attenante à une zone N, elle ne doit pas comporter d'éléments de maçonnerie.

## 4.2. Prescriptions des Éléments du Paysage à Conserver (Article L151-19)

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

## CHAPELLE DE LA MALADRERIE SAINT-LAZARE

Cp

**Localisation :**

Au carrefour entre la RD 123 et la RD 523

**Description :**

Chapelle de la maladrerie remontant au 12<sup>ème</sup> et 13<sup>ème</sup> siècle et percée d'une nouvelle porte au 17<sup>ème</sup> siècle (sans doute suite à un changement de fonctions).

Elle se caractérise par :

- un bâtiment en pierre calcaire (moellons et pierre de taille),
- des ouvertures de style roman,
- une toiture à longs pans en tuile plate de pays.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Elle participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

**Localisation :**

RD 523 (au Nord du Grand Reigneville)

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

Hameau de Rougemont (extrémité Sud)



**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.



**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

CROIX

Cx6

**Localisation :**

RD 923 entre Yèvre-la-Ville et Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

## MURS EN PIERRE NATURELLE

Mu

**Localisation :**

L'ensemble des murs en pierre naturelle de Yèvre-le-Châtel, de Yèvre-la-Ville et des hameaux (Identifié pour partie sur le plan de zonage).

**Description :**

Murs de clôture en pierre calcaire, dont ces photos constituent des exemples.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité aux bourgs. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

**ARTICLE 5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

A

**5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

---

**▪ Définition**

Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

**▪ Règle applicable**

Au moins 60 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

**5.2. Espaces libres et plantations**

---

Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain d'assiette du projet, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

**5.3. Prescriptions des Eléments du Paysage à conserver (Article L151-23)**

---

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments naturels identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

**HAIE EN ENTREE DE BOURG DE YEVRE-LA-VILLE**  
**AI2**

**Localisation :**

Rue de Saint-Lubin (D923), à l'entrée sud du Bourg de Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Alignement mono-essence en limite d'une activité agricole.



**Intérêt :**

Rôle joué en termes d'intégration d'un bâtiment agricole en entrée de bourg et en covisibilité avec l'Eglise Saint-Lubin (monument historique).

**Prescriptions :**

- Maintien d'une hauteur de haie semblable voire supérieure.
- En cas d'abattage, la haie devra être remplacée par des essences présentant une hauteur semblable voire supérieure tout en privilégiant une composition pluri-essences locales.

**ALIGNEMENT DE MURIERS**  
AI3

**Localisation :**

Allée qui relie la RD 950 à l'ancienne magnanerie de Montberneume



**Description :**

Arbres d'un port et d'une envergure remarquables.



**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Yèvre-la-Ville. Il est également le témoin de l'histoire local (les muriers servaient de nourriture pour les vers à soie de la magnanerie).

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume des arbres.
- Préconiser une nouvelle plantation de même essence en cas d'abattage.

## ARBRE REMARQUABLE

A

**Localisation :**

1 sujet identifié :

- Tilleul à l'arrière de l'église Sainte-Brigide à Yèvre-la-Ville.

**Description :**

Sujet d'un port et d'une envergure remarquable en covisibilité avec l'Eglise Saint-Brigide.



Tilleul aux abords de l'église Sainte-Brigide

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces arbres participent à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Yèvre-la-Ville et Yèvre-le-Châtel.

**Prescriptions :**

- Interdire l'abattage des arbres, sauf en cas de problème sanitaire avéré ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Interdire la taille sévère.
- Autoriser les tailles douces d'éclaircissage maintenant le volume de l'arbre.

**ARTICLE 6 – Stationnement**

A

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles devra être prévu.

**SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX****ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées**

A

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

A

**8.1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

**8.2. Assainissement****8.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Un permis de construire pourra être remis en cause en cas de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les exutoires (fossé, réseau pluvial) est interdit.

**8.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être gérées sur le terrain.

Pour les constructions existantes, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

### **8.3. Conditions de desserte en infrastructures, réseaux électriques et électroniques**

---

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE YEVRE-LA-VILLE

N

**Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES****Caractère de la zone**

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Elle comporte :

- un secteur Nz correspondant aux écarts bâtis à usage d'habitation en milieu naturel.
- un secteur Nj, correspondant à un secteur interstitiel de Yèvre-le-Châtel destiné à être maintenu en jardin pour des motifs paysagers et d'exposition au risque inondation.

Secteurs de zone	Articles spécifiques
<b>Nz</b>	L'ensemble des règles applicables à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes ainsi qu'à leurs annexes nouvelles, le reste de la zone étant inconstructible.
<b>Nj</b>	L'ensemble des règles applicables à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes ainsi qu'à leurs annexes nouvelles, le reste de la zone étant inconstructible.

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1 - Constructions interdites

N

Sont interdites les constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – Constructions soumises à condition

N

Sont admis sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- qu'ils soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3),
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.1 – Dans l'ensemble de la zone N :

- Les aires de stockage divers sous réserve qu'elles soient liées à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'elles soient non visibles du domaine public.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments naturels localisés sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 6.3 en tant qu'élément de paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.
- Les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage et/ou sur la liste présente en 5.2 en tant qu'élément du paysage dès lors qu'ils respectent les prescriptions édictées par le règlement.

2.2 - En secteur Nz, sont également admis :

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- Les annexes aux constructions existantes.

2.3 - En secteur Nj, sont également admis :

- Les annexes à destination d'habitation.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 3 - Volumétrie et implantation des constructions

N

#### 3.1. Emprise au sol

En secteur Nz, il est autorisé :

- une extension représentant au maximum 30 % de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> pour les annexes, déduction faites de la surface de plancher des annexes existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Nj, il est autorisé une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup> pour les annexes.

Dans le reste de la zone N, il n'est pas fixé de règle.

#### 3.2. Hauteur des constructions

##### ▪ Prescriptions générales

La hauteur maximale des constructions est calculée en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, clochetons, tourelles (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente (> 2%), le point de référence de la hauteur maximale est pris au milieu de la façade ou du pignon sur rue de la construction.

##### ▪ Règles de hauteur

Lorsque les constructions possèdent une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder 10 mètres.

Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.

Les annexes ne pourront excéder 3,5 mètres de hauteur maximale.

##### ▪ Règle alternative

Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

### 3.3. Implantation des constructions

#### 3.3.1. Prescriptions générales

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements conformément à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les ouvrages enterrés, les piscines et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels il n'est pas fixé de règles.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur (etc.) ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

##### ▪ Règle alternative

Une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle sans aggraver la non-conformité.

#### 3.3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### ▪ Prescriptions générales

Les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent à toutes voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques.

##### ▪ Règles d'implantation

Pour les constructions autorisées, elles doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- avec un retrait minimum de 5 mètres.

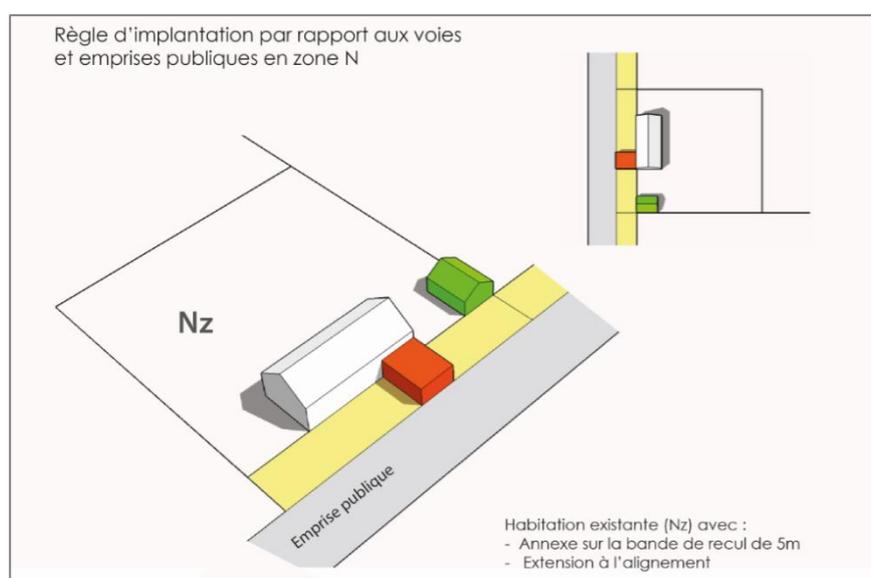


Illustration de la règle

### 3.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

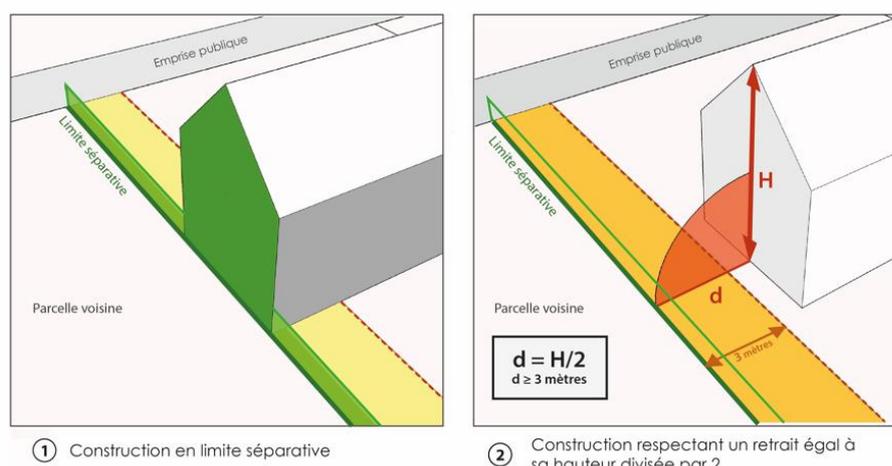


Illustration de la règle

## ARTICLE 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère N

### 4.1. Aspect extérieur des constructions

#### 4.1.1 - Prescriptions générales

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.

Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après, sous réserve qu'ils ne portent pas 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 matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables sont admis.

#### ▪ Règle alternative

Pour les annexes inférieures à 5 m<sup>2</sup> et non-visibles du domaine public, les dispositions du 4.1. ne sont pas applicables.

Sous réserve de l'application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.

#### 4.1.2 - Façades

##### ▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

##### ▪ Les extensions de constructions principales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,60 m par rapport au niveau du sol naturel relevé au milieu de la façade de celles-ci.

La tonalité des façades doit s'inscrire dans une gamme de tons légèrement ocrés.

Les bardages en tôle sont interdits.

L'utilisation du bois naturel en bardage est également admise. Dans ce cas, il est préconisé de les laisser à l'état naturel. Si l'utilisation d'un produit de finition est nécessaire, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées, les abris de piscine et les serres.

##### ▪ Constructions annexes

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

#### 4.1.3 - Toitures

##### ▪ Constructions principales et leurs extensions à usage d'habitation

Seuls la tuile de ton brun-rouge vieillie, l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés.

Pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine, les matériaux translucides ou transparents sont autorisés. Pour ces cas, les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison située entre 35° et 45°.

Les toitures en terrasse sont autorisées.

Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec les mêmes aspects et teintes et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

▪ **Constructions annexes**

Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins deux pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°. Les toitures en terrasse sont autorisées.

La tonalité des façades des constructions annexes sera identique à celle de la construction principale.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

▪ **Règles alternatives**

L'utilisation d'un autre type de toiture non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée :

- en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà constituée uniquement de ce type de toiture,
- en cas de réfection d'une charpente existante ne permettant pas techniquement la mise en place d'une toiture précédemment autorisées.

▪ **Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques**

Dans le cadre d'une construction neuve, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques doit participer à la création d'un usage (brise-soleil, auvent, marquise, pergola...) ou de la construction architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, une pose discrète doit être recherchée par une implantation privilégiée sur les volumes secondaires (toitures plus basses par exemple) ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales. La mise en œuvre des panneaux devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée), selon une implantation horizontale du champ de capteurs de préférence en partie basse de la toiture.

▪ **Antennes et paraboles**

Concernant l'implantation des paraboles et des antennes de télévision et de radio, une attention particulière devra être portée sur leurs intégrations dans le bâti patrimonial :

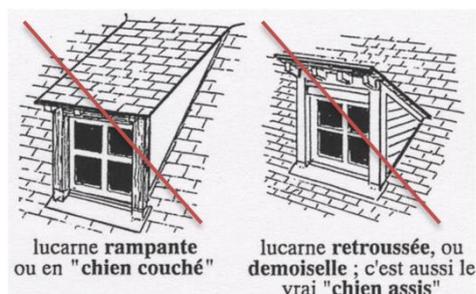
- Ces installations devront être au maximum dissimulées des vues depuis l'emprise publique,
- Les paraboles devront être de teinte beige, ocrée ou marron,
- Les antennes de type râteau devront être de préférence positionnées sous comble de couverture.

**4.1.4. Ouvertures**

Les « chiens assis » et les « chiens couchés » sont interdits.

Les châssis de toit sont admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m<sup>2</sup> et qu'ils soient plus hauts que larges.

Les coffrets de volets roulants s'inscrivant en surépaisseur de la toiture ou de la façade et/ou sous linteau (ou voussure) de l'ouverture sont interdits.



#### 4.1.5. Clôtures

##### ▪ Prescriptions générales

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Pour les éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) ainsi que les grillages, les tonalités sombres sont autorisées, nonobstant la disposition 4.1.1.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites à l'exception de celles constituées d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum surmontées d'un grillage.

La hauteur des clôtures est fixée entre 1,60 et 2 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.

Une hauteur différente pourra être autorisée pour les travaux de modification, de réfection ou d'extension d'une clôture déjà existante dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle sous condition que ces travaux n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé avec un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec la construction principale.
- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'éléments de clôture (type mur bahut), à l'exclusion des ajourés de béton.
- Le grillage doublé d'une haie pouvant être constitué d'une plaque en soubassement de 30 cm maximum.

Lorsque la clôture est située en limite de fond de parcelle attenante à une zone N, elle ne doit pas comporter d'éléments de maçonnerie.

## 4.2. Prescriptions des Eléments du Paysage à Conserver (Article L151-19)

Les sujets identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

En cas de travaux ayant pour effet de modifier, d'affecter ou de détruire un des éléments bâtis ou ornemental identifiés au plan de zonage et/ou faisant l'objet d'une des fiches suivantes, les prescriptions réglementaires compensatoires définies sur la fiche le concernant devront être respectées :

## ENTREE DE CAVE TROGLODYTE

Ca

**Localisation :**

Rue du Moulin Vasles  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Entrée de cave taillée dans la roche calcaire.

Elle se caractérise par :

- une ouverture de faible importance, fermée par une porte en bois.

**Intérêt :**

Ouvrage témoin des traditions locales.

**Prescriptions :**

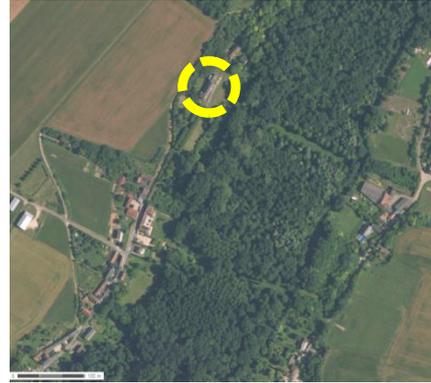
- Interdire toute démolition ou comblement de l'ouverture et veiller au bon entretien afin de maintenir les lieux clos (pour des questions de sécurité).
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

## CHATEAU DE NACELLE

Ch

**Localisation :**

Rue de Nascelles, au Nord de Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Logis du 18<sup>ème</sup> siècle avec une aile ajouté qui porte la date de 1906.

Il se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles avec toitures en ardoises à longs pans, lucarnes en anse de panier, importante cheminées en briques et épis de faîtage avec girouette.

**Intérêt :**

Un bâtiment bâti témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel et qui forme un patrimoine de qualité.

**Prescriptions :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Préserver les détails architecturaux qui forment la spécificité des bâtiments.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

## PRESBYTERE DE SOUVILLE

M6

**Localisation :**

Rue du Moulin Vales  
Yèvre-le-Châtel

**Description :**

Ancien presbytère de Saint-Martin de Souville datant probablement du 18<sup>ème</sup> siècle.

Il se caractérise par :

- un bâtiment R + 1 + combles en pierre calcaire avec toiture à longs pans en tuile plate de pays,
- niche contenant la statue de Saint-Martin sur le mur pignon.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin de l'histoire de Yèvre-le-Châtel. Il participe à l'ambiance et à la renommée de la commune connue pour la qualité de son patrimoine architectural.

**Prescription :**

- Conserver les volumes du bâtiment et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

CROIX

Cx3

**Localisation :**

Rue du Vasles – Yèvre-le-Châtel



**Description :**

Croix en pierre matérialisant l'ancien cimetière de Souville.



**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.

**Localisation :**

En rive de la RD 950 (dans la vallée de la Rimarde)

**Description :**

Piliers en pierre de taille qui marquent l'entrée du domaine de Montberneume.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions et de l'histoire locale.

**Prescription :**

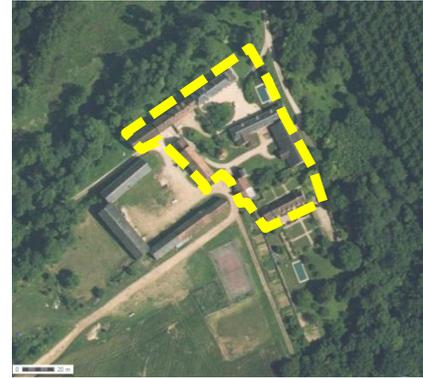
- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques et les matériaux d'origine.

## ENSEMBLE BÂTI DE MONTBERNEAUME

S1

**Localisation :**

Montberneume (au Sud de la commune)

**Description :**

Cette propriété forme un ensemble bâti remarquable. En 1848, une magnanerie fut installée dans les bâtiments qui furent en partie incendiés en 1870.

Elle se caractérise par :

- un château composé de son logis principal et de son aile (R + 2 et R + 1) avec entourage des ouvertures en pierre de taille, toiture en ardoises, une corniche en pierre de taille et briques, des cheminées en briques et des épis de faîtage.
- une maison de maître avec toiture en tuile plate de pays,
- un pigeonnier à toit conique en tuile plate de pays avec lucarne et épis de faîtage,
- des bâtiments agricoles en pierre calcaire et en briques avec toiture en tuile plate de pays, en ardoises et en tuiles mécaniques. On note également la présence de contrefort et de passage cocher.

**Intérêt :**

Un ensemble de bâtiments regroupant de nombreux détails architecturaux de qualité. Une propriété témoin de l'histoire de Yèvre-la-Ville.

**Prescriptions :**

- Conserver les volumes des bâtiments et des toitures ainsi que la nature des matériaux.
- Proscrire le percement en toiture sous forme de châssis de toit.
- Toute nouvelle intervention devra respecter les techniques, les matériaux, les volumes, les pentes de toit et devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.
- En cas de restauration de toiture, encourager le remplacement des tuiles mécaniques par des tuiles plates de pays ou de l'ardoise.

**MURS EN PIERRE NATURELLE****Mu****Localisation :**

L'ensemble des murs en pierre naturelle de Yèvre-le-Châtel, de Yèvre-la-Ville et des hameaux (Identifié pour partie sur le plan de zonage).

**Description :**

Murs de clôture en pierre calcaire, dont ces photos constituent des exemples.

**Intérêt :**

Patrimoine témoin des traditions régionales qui donne son identité aux bourgs. Ils participent à l'ambiance et à la qualité de vie.

**Prescription :**

- Interdire toute démolition et veiller au bon entretien.
- Autoriser le percement pour créer de nouvelles ouvertures à condition de respecter les techniques, les matériaux traditionnels et la finition.

## ARTICLE 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

N

### 5.1. Coefficient de biotope : surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▪ Définition

Le Coefficient de Biotope par surface (CBS) définit une proportion de surface non-imperméabilisée et favorable à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Le pourcentage défini devra être préservé en pleine terre ou faire l'objet d'un traitement végétalisé. Ce traitement végétalisé doit consister en la plantation, au choix :

- de haie au port libre,
- d'arbres isolés,
- de bosquets d'arbres,
- d'alignements d'arbres,
- d'un verger.

#### ▪ Règles applicables

Au moins 60 % des surfaces libres de toute construction doivent être préservés en pleine terre et végétalisés.

### 5.2. Espaces libres et plantations

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

## ARTICLE 6 – Stationnement

N

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE 7 – Desserte par les voies publiques ou privées

N

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**ARTICLE 8 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

N

**8.1. Alimentation en eau potable**

---

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

**8.2. Assainissement**

---

**8.2.1. Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur.

Un permis de construire pourra être remis en cause en cas de perméabilité insuffisante ou nulle du terrain.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les exutoires (fossé, réseau pluvial) est interdit.

**8.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être gérées sur le terrain.

Pour les constructions existantes, tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles existent, doit se faire en débit limité et/ou différé.

D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif.

**8.3. Conditions de desserte en infrastructures, réseaux électriques et électroniques**

---

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.