

Département du Cher
COMMUNE DE VOUZERON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 21 Novembre 2006
Approuvé le 10 janvier 2008

REGLEMENT

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le

3 MARS 2008



WIECEK Rachel Géomètre Expert Foncier 15, rue Molière 18100 VIERZON	Dossier 041590 Etabli en novembre 2006, mars 2007, février 2008 <i>Modification simplifiée 15/07/2010</i>
Tél : 02 48 75 10 22 Fax : 02 48 71 10 61 Mél : wiecek.rachel@wanadoo.fr	

SOMMAIRE

<u>TITRE I</u> - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
<u>TITRE H</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES	page 6
Chapitre 1 - Zone Ua	page 7
Chapitre 2 - Zone Ub	page 11
Chapitre 4 - Zone Ue	page 15
<u>TITRE m</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER	page 18
Chapitre 1 - Zone AU	page 19
<u>TITRE IV</u> - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES	page 20
Chapitre 1 - Zone A	page 21
Chapitre 2 - Zone N	page 25

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Vouzeron.

ARTICLE 2 - Portée respective du P.L.U. et autres dispositions affectant l'occupation ou l'utilisation du sol

- Textes de référence :
 - ~ Loi n° 2000-1208 dite solidarité et renouvellement urbain "SRU" du 13 décembre 2000
 - ~ Loi n° 2003-590 dite urbanisme et habitat "UH" du 02 juillet 2003
- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales d'urbanisme édictées dans le code de l'urbanisme des articles R 111-1 à R111-26.
Toutefois, en application de l'article R 111-1, les articles suivants devront être respectés :
 - ~ R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
 - ~ R 111.3.2 : Conservation ou mise en valeur d'un site archéologique
 - ~ R 111.4 : Accès et desserte des terrains, stationnement
 - ~ R 111.14.2 : Protection de la nature et de l'environnement
 - ~ R 111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs
 - ~ R 111.21 : Conservation des sites, paysages naturels ou urbains
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment de celles permettant de refuser une autorisation d'occupation des sols sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (Article L 421.4)
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, listées en annexe du document conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones agricoles et naturelles.

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, couvrent l'espace déjà urbanisé et équipé de la commune (article R 123.5 du code de l'urbanisme).

Elles se divisent en :

- ~ Zone Ua, correspondant géographiquement au cœur de village, zone urbaine à dominante d'habitat, raccordée au réseau collectif d'assainissement,
- ~ Zone Ub, correspondant géographiquement à une zone proche du cœur de village d'habitat plus dispersé, notamment autour du centre Louis Gatignon, et aux hameaux principaux (les Tierceaux, la Loeuf du Houx, le Briou).

~ Zone Ue, zones d'activités correspondant géographiquement à la zone existant à l'angle des routes de Mehun et de Bourges.

Les zones à urbaniser dites zones AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, couvrent l'espace, non équipé, destiné à l'urbanisation future de la commune (article R 123.6 du code de l'urbanisme). On distingue deux types :

- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : il s'agit des zones situées près de la Loeuf du Houx, des Tierceaux, du bourg, de la route de Saint Laurent,
- La zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone artisanale

La zone agricole dite zone A, à laquelle les dispositions du titre 4, couvrent un espace destiné aux activités agricoles (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme). Elle est située essentiellement au sud du bourg, au nord-est du centre Louis Gatignon et autour des hameaux de la Loeuf du Houx et du Briou.

Les zones naturelles dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4, couvrent l'espace non urbanisé de la commune et non destiné à l'être (articles R 123.7 et R 123.8 du code de l'urbanisme).

Elle comporte, outre la zone N strict, une sous- zone :

- La zone Nh correspond à des petits secteurs incluant les habitations isolées de la commune. Dans ces secteurs, seront autorisées, le changement de destination des constructions existantes, les extensions mesurées des bâtiments existants et la construction de bâtiments annexes.
- La zone Nb correspond à la zone de la Couturanderie où seront autorisées les constructions liées aux loisirs ou au tourisme. (Une zone similaire existe déjà sur la commune de Saint Laurent)

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (articles L 123-1,123-17, R123-10 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-17.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures

- *Conformément à l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U.ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*
- *L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.*
- *Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du plan d'occupation des sols initial (...)*

ARTICLE 5 — Dispositions diverses**• Protection du patrimoine archéologique**

Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 05 février 1986 et de l'article R 111.3.2 du code de l'urbanisme, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

• Implantation des constructions

Conformément à l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ~ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ~ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ~ aux bâtiments d'exploitation agricole,
- ~ aux réseaux d'intérêt public
- ~ à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dès lors que des règles concernant ces zones et contenues dans le P.L.U., sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.