

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

25 Sep. 2009



Arrêté le :
Approuvé le :
DDE du Cher

REVISION

Arrêté le :
Approuvé le :

PIETU Martine Architecte

Plan local d'urbanisme

Commune de

**SAINT-FLORENT-
SUR-CHER**

Document n°3

REGLEMENT

PIETU Martine Architecte
34 ter boulevard Chanzy 18000 BOURGES

Tél : 02 48 70 50 47 Fax : 02 48 70 03 73
E. Mail : BOSREDON-PIETU.ARCHI@wanadoo.fr

SOMMAIRE

- DISPOSITIONS GENERALES.....p. 3 à 12

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONEUap. 13 à20
- ZONEUbp. 21 à27
- ZONEUcp. 28 à 35
- ZONEUep.36à40

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ZONESAUa1 eta2p.41 à48
- ZONESAUbp. 49 à 53
- ZONESAUcp. 54à57

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ZONE A.....p. 58 à 62

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ZONE N.....p. 62 à 76

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de **SAINT-FLORENT-SUR-CHER**.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111. 24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeure applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

1. Code de l'urbanisme :

ARTICLE R111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R 111-21 : le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

ARTICLE L 111-1-4 en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou 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 routes 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, 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.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

ARTICLE L 111-9 l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération

ARTICLE L 111-10 un sursis à statuer motivé peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération soumise à déclaration d'utilité publique (dès l'ouverture de l'enquête préalable) ou affectés par un projet de travaux publics, soit par un projet d'aménagement (dès la prise en considération de ceux-ci de la délimitation des terrains concernés), Il peut en être de même pour les demandes concernant des terrains situés à l'intérieur des périmètres de remembrement aménagement en cours d'élaboration prévus à l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural.

2. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.L.U. les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan (cf annexes du présent PLU) conformément aux articles L 126.1 et L123.1 du code de l'urbanisme.

3. Autres législations

- **La préservation des espaces naturels sensibles.**

- **Les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,**

- **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme,**

- **Les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact** en application des articles L. 621-1 du Code de l'environnement,

- **Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques** soumis à autorisation en application des articles L.621-9,621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.

- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine

*Conformément aux dispositions du décret n° 2004490 du 03/06/2004 Art 4, 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 est délivré après avis de la Direction Régionale des Affaires culturelles.

*De plus, en vertu de l'article 531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines... , ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

*La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou en terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322"

*Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

- **Le droit de préemption urbain** (art. L, 211-1 à 4 et R.211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- **L'interdiction des constructions ou installations de part et d'autre des voies classées à grande circulation** (art. L111.1-4 du Code de l'urbanisme) en dehors des espaces urbanisés de la commune

- **L'interdiction par les propriétaires riverains** à l'accès direct à la déviation lorsqu'une route à grande circulation est déviée en vue du contournement d'une agglomération (art. 152-1 du code de la voirie routière)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

*Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- **Les zones urbaines : U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre couvrant les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

Elles se divisent en :

U : zones urbaines

Ua et Ub : zones délimitant les quartiers denses du centre de l'agglomération, elles se distinguent par des hauteurs et des densités de constructions différentes.

Uc : zone urbaine à faible densité de construction, où prédominent les maisons individuelles.

Ue : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

AU : les zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II couvrant les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles se divisent en :

Zones AU a : zones pavillonnaires

AU a1 : zone d'urbanisation ultérieure à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout ou déterminée au schéma d'assainissement comme des zones à assainissement individuel autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER : (hameau de Champfrost)

AU a2 : zone d'urbanisation ultérieure à moyen terme dont l'assainissement collectif ou individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la Communauté de Communes FERCHER et qui ne pourra être urbanisée qu'après l'urbanisation complète des zones AUa1

AU a3 : zones d'urbanisation ultérieure à long terme, dont les équipements d'infrastructure devront être réalisés et feront l'objet d'une révision du P.L.U.

Zones AU b : zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales

AU b1 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) à court terme raccordée au réseau de tout à l'égout

AU b2 : zone d'urbanisation ultérieure (activités industrielles, artisanales ou commerciales) dont l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de l'avis du Président de la communauté de Communes FERCHER

Zones Auc : zone réservée au stationnement des gens du voyage

- **Les zones agricoles : A** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

Elles se divisent en :

- A** : zones agricoles
- Ax** : ferme isolée

- **Les zones naturelles et forestières : N** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des 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 d'espaces naturels.

Elles se divisent en :

- N** : zones naturelles
- Na1** : zone inondable A1
- Na2** : zone inondable A2
- Nb** : zone inondable B
- Nd** : zones de carrières
- Nh** : zone d'habitat isolé : nommés Nh1; Nh2 Nh8

*les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.10 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.17 du code de l'urbanisme.

Afin de permettre la réalisation de certains travaux d'infrastructure (ligne électrique, téléphonique, élargissement, réseaux divers (eau, assainissement, etc..) chemin piétonnier, piste cyclable) sur les voies de communication (routes, chemins) une bande de recul (figurant au plan de zonage) est instaurée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

*Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

*l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

*Aucune adaptation mineure ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5-RAPPELS

SONT SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

*Les installations et travaux divers (article R 421.19 du code de l'urbanisme) :

- a) Les lotissements qui ont pour effet sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1 ° de l'article R.111-34 ou d'un village vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

SONT SOUMIS A PERMIS DE DEMOLIR

*Toutes les démolitions sont soumises à un permis de démolir sur l'ensemble de la commune (article R 421-27) du code de l'urbanisme.

Cf délibération N°2007/10/03 du 25/10/2007

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

* Les travaux prévus à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme : édification des clôtures *Cf délibération N°2007/10/03 du 25/10/2007*

*Les constructions ou travaux répondant à l'article R 421-17 du code de l'urbanisme pour les projets soumis à enquête publique.

*Les travaux exécutés sur des constructions existantes, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R 421-16, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;

c) dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

autres espaces soumis à une autorisation préalable

- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art L 422-2 du code de l'urbanisme)

- **La lutte contre le bruit** au titre de l'article L, 571-6 du code de l'environnement : des activités bruyantes ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, peuvent être soumises à autorisation.

SONT SOUMIS A AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

*Les opérations de défrichement sont soumises aux dispositions des articles L 311.1 et suivants du code forestier,

*Le permis de construire ne peut être délivré que si une demande d'autorisation de défrichement est déposée.

*Les bandes de recul instaurées le long des voies de communication longeant les espaces boisés classés sont affectées aux travaux d'infrastructure.

ESPACES BOISES CLASSES

*Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

-les demandes de défrichement sont irrecevables.

-les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 et suite du code de l'urbanisme).

ACCES

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

ALIMENTATION AUX RESEAUX

*Pour tous les terrains à aménager du **domaine privé**, le raccordement à tous les réseaux, ainsi que les obligations réglementaires de sécurité de secours et d'incendie sont à la charge du pétitionnaire.

ZONES NON AEDIFICANDIS

- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier »** : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies express et routes classées à grande circulation.

*Conformément à la loi 95-101 du 02/02/1995 article 54 (V) et au code de l'urbanisme : article L.111-14, il sera fait application de zones non constructibles sur les zones :

- à 75m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 151 hors agglomération en direction de l'ouest vers ISSOUDUN et de 30 m à l'est vers BOURGES, laquelle zone fait l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager dans le rapport de présentation du P.L.U..
- 35 m au pourtour des cimetières

ACCESSIBILITE HANDICAPES

*Pour la création de voies nouvelles se conformer aux règles de la construction et de l'habitat en matière d'accessibilité pour tout handicap.

LOTISSEMENTS

*Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement déjà approuvé, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

LOI SUR L'EAU

*Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires, prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau en vigueur,

