

document n° 3

Déposé  
à la Sous-Préfecture

le : - 2 MAI 2006



département du cher  
commune de la guerche-sur-l'aubois

plan local d'urbanisme

arrêté le 22 juillet 2004

approuvé le 31 mars 2006

règlement d'urbanisme

atelier francis ouhayoun

urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - téléphone 02 48 21 36 30 -  
télécopie 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

# SOMMAIRE

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....page 2**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

CHAPITRE I - ZONEU.....page 4

CHAPITRE II -ZONE AU.....page 12

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

CHAPITRE I -ZONE A.....page 18

CHAPITRE I - ZONE N.....page 22

**ANNEXES**

ANNEXE 1.....page 26

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

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

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS,

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

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).  
Toutefois, en application de l'article RI 11.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
  - Article R 111.2 Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article RI 11.3.2 Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
  - Article R 111.4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
  - Article R 111.14.2 Protection de l'environnement.
  - Article R 111.15 Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
  - Article R 111.21 respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4 - Article 3 - Division du territoire en zone).
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en **zones naturelles**.
- **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé ainsi que les terrains non équipés destinés à une urbanisation future,

Elles se divisent en :

- Zone U, d'urbanisation existante,
- Zone AU, destinée à l'urbanisation future.
- **Les zones naturelles**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre fil, couvrent l'espace situé hors des zones urbaines.

Elles se divisent en :

- Zone A, réservée à l'agriculture,
- Zone N, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue (article R123-11 du code de l'urbanisme).

Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123-17 du code de l'urbanisme.

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

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

- Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du plan d'occupation des sols initial (27 septembre 1985).

#### **ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

- Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 5 février 1986, 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

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### CHAPITRE I – ZONE U

La zone **U** délimite l'ensemble des secteurs d'urbanisation continue du territoire communal ainsi que certains hameaux dispersés sur les écarts.

La zone U comprend les secteurs ;

- **U1**, d'urbanisation continue au long des voies, correspond aux noyaux historiques du centre-ville et du Gravier.
- **U2**, d'urbanisation discontinue à dominante pavillonnaire,
- **U3**, d'urbanisation diffuse, couvrant les hameaux des Chênes, Chichevet, les Chaumes Saint-Aignan et les Chaumes du Bourg.
- **Ua**, réservé aux activités de toutes natures et à leurs annexes.

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

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

- Sont interdits **dans les secteurs U1, U2 et U3** :
  - les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - les terrains de stationnement de caravanes,
  - les terrains de camping,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les mouvements de sol modifiant l'aspect général du relief naturel,
  - les carrières.
- Sont interdits **dans le secteur Ua** :
  - toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt existante ou à créer dans la zone.

##### ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions, **dans les secteurs U1, U2 et U3**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les constructions et installations à usage d'activités, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir,
  - Les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage,
  - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par flot de propriété.
- Sont admises sous conditions, **dont le secteur Ua**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans le secteur.
  - Les équipements publics liés ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur,
  - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

- L'agrandissement ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite d'un total de 200 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre.
- Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.

**RAPPELS :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441.1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme,*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442. h et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.*

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

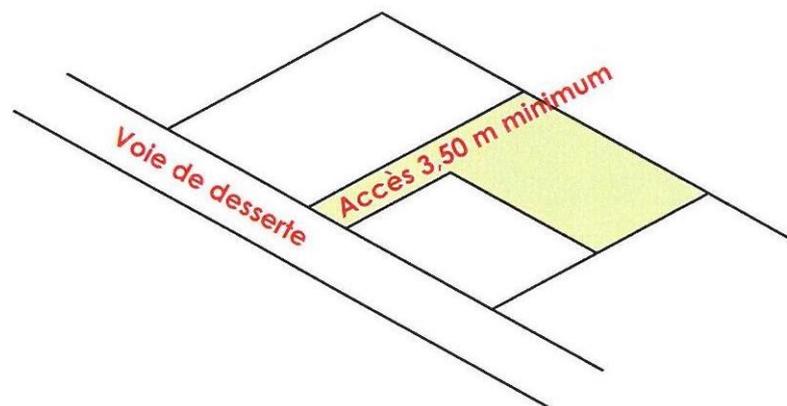
### **ARTICLE U 3 - VOIRIE ET ACCES**

- **Voirie :**  
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- **Accès :**  
L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3.50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur.  
La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès.



**RAPPEL :**

*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*

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

- **Eau :**  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- **Assainissement - Eaux usées :**  
***Dans les secteurs U1, U2 et Ua***, les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Dans le cas de terrains non encore desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

En outre, ***dans le secteur Ua***, les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

- ***Dans le secteur 1/3***, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
- ***En tous secteurs***, l'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité et télécommunications :**  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés. Ils sont obligatoires dans toute opération d'aménagement comportant la création de voirie.

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

- Pour les constructions non encore raccordables au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- **Dans le secteur U1 :**  
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, y compris des voies privées déjà construites à l'alignement. Toutefois, des implantations en retrait de l'alignement peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, de nécessités propres à leur fonctionnalité ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

Des constructions en retrait de l'alignement peuvent également être édifiées, en second front, à l'arrière des constructions implantées à l'alignement des voies.

- **Dans les secteurs U2 et U3 :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

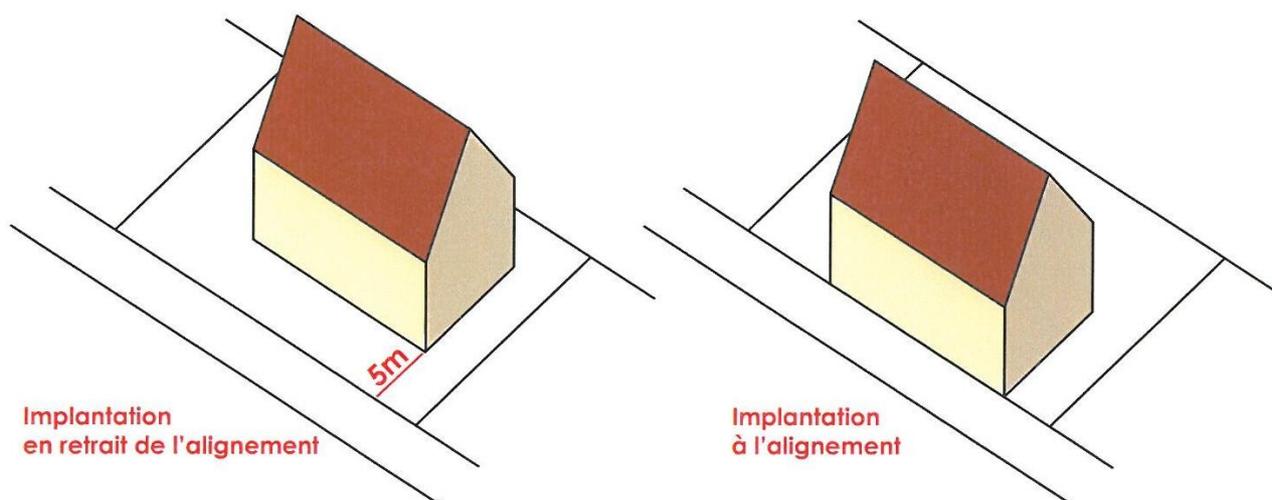
- **Dans le secteur Ua :**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.

Toutefois, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre et jusqu'en limite de voie.

- **En tous secteurs**, l'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

- **En tous secteurs**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points,



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

- **Dans le secteur U1 :**

Les constructions doivent être édifiées en façade sur rue, d'une limite séparative à l'autre. Toutefois, dans le cas où la largeur du terrain entre deux limites imposerait une construction trop importante, la continuité de l'aspect urbain de la rue peut être assurée par la réalisation d'un mur de façade.

Des constructions peuvent également être édifiées sur une limite séparative pour répondre à des nécessités fonctionnelles.

- **Dans les secteurs U2 et U3 :**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci.

- Dans les secteurs U1, U2 et U3 :**

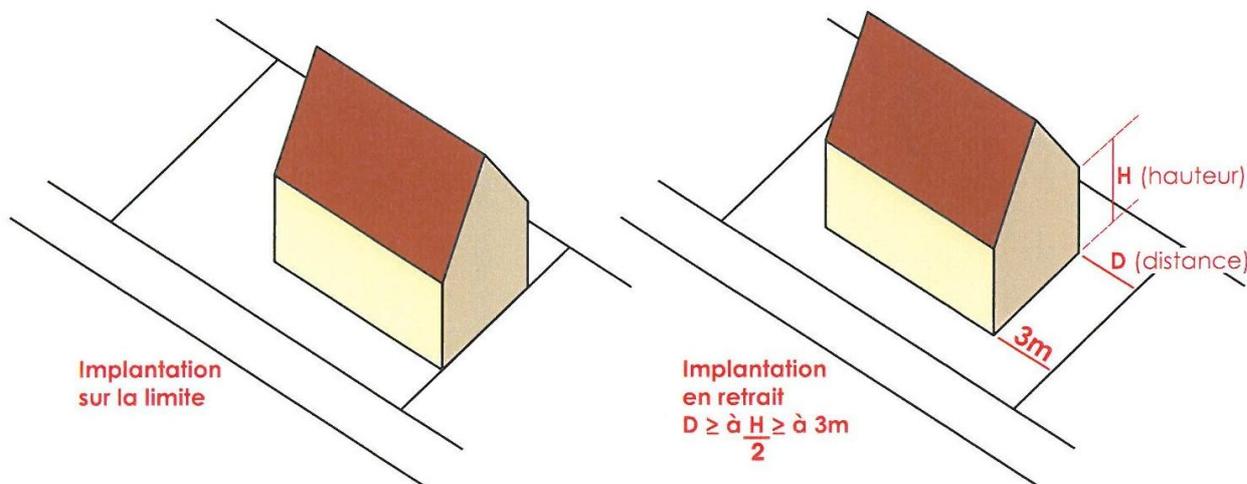
Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- Dans le secteur Ua :**

Les constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.

Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.

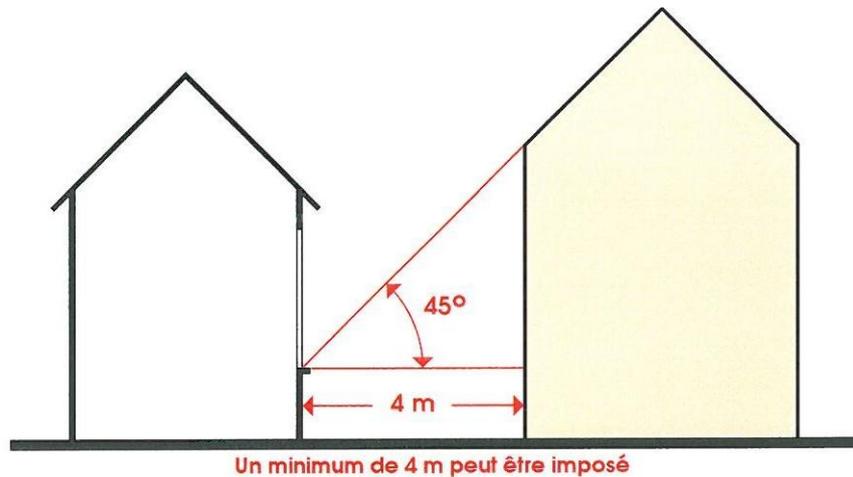
Il est porté à 10 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en secteur Ua.

Les constructions à usage d'habitation, les bureaux ainsi que les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de celle-ci



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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (voir le schéma de la page suivante).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.



## ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

- Néant,

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- **Dans le secteur U1** la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder trois niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- **Dans les secteurs U2 et U3**, la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- **En tous secteurs**, lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment, cheminées et autres superstructures exclues.
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures),
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5°.

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement. Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être ;
  - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
  - soit, égale ou supérieure à 60 % de la totale de la clôture.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- **Dans les secteurs U1, U2 et U3 :**
  - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
  - Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup>, présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
  - Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- **Dans tous secteurs**, des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- • Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.  
Il doit être prévu ;
  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
  - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement,
  - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre,
  - pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente, pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.
- En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

- Les arbres existants doivent être maintenus, En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.
- Dans le secteur Ua :
  - les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes.
  - les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

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

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S, pour les constructions autorisées dans la zone.

## CHAPITRE II - ZONE AU

La zone **AU** est la zone non-équipée, destinée à l'urbanisation future. Elle est essentiellement destinée à la fonction résidentielle et à toutes ses fonctions d'accompagnement, équipements publics, commerce, activités urbaines non-nuisantes. De par sa nature même, elle implique que les opérations qui s'y développent aient fait l'objet d'un plan d'aménagement qui permette une urbanisation progressive, respectueuse d'une cohérence d'ensemble.

La zone AU comprend trois secteurs :

- **Secteur AU1** : à dominante résidentielle,
- **Secteur AU2** : d'urbanisation mixte, organisant l'imbrications de fonctions commerciales, de services, d'équipement et de petites activités, avec la fonction résidentielle,
- **Secteur AUa**, destiné à l'implantation d'activités économiques.

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

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

- Sont interdits **dans les secteurs AU1 et AU2** :
  - Les constructions isolées, non-intégrées à un plan d'aménagement d'ensemble,
  - les lotissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales,
  - les terrains de stationnement de caravanes,
  - les terrains de camping,
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et matériaux divers,
  - les mouvements de soi modifiant l'aspect général du relief naturel,
  - les carrières.
- Sont interdits **dans le secteur AUa** :
  - Les constructions isolées, non-intégrées à un plan d'aménagement d'ensemble,
  - toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec une activité tertiaire, commerciale, industrielle artisanale ou d'entrepôt existante ou à créer dans la zone.

#### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions, **dans le secteur AU1**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les lotissements à usage d'habitation ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain, Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.
- Sont admises sous conditions, **dans le secteur AU2**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les opérations d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant l'ensemble de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain. Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.
- Outre les obligations définies à l'alinéa ci-dessus, sont admises sous conditions, **dans les secteurs AU1 et AU2**, les occupations et installations du sol ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités ne produisant aucune nuisance pour le voisinage, à condition que leurs dimensions et leur architecture permettent une intégration satisfaisante à l'environnement urbain.
  - les installations classées liées à la vie urbaine, quel que soit leur régime (autorisation ou déclaration), à condition que les nuisances et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
  - les abris de jardins, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- Sont admises sous conditions, **dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol ci-après :
    - les lotissements industriels ou toute opération d'urbanisation groupée, ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intéressant tout ou partie de la zone et présentant les caractères d'une intégration rationnelle au milieu urbain. Les constructions inscrites dans un tel plan d'ensemble pourront être réalisées au coup par coup.
    - Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans le secteur.
    - Les équipements publics liés ou nécessaires aux constructions admises dans le secteur.
    - Les constructions, ouvrages et installations liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
    - Les installations classées, à l'exception des carrières, sont admises à condition que
    - la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitations à l'écart des nuisances.
  - L'agrandissement modéré des constructions existantes est admis dans l'ensemble de **la zone**.

#### **RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441,1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430.1 du code de l'urbanisme.

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

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

- Voirie :  
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Une plate-forme de 5 m minimum, comportant une chaussée de 3 m minimum peut être exigé. Elle est obligatoire pour toute voie nouvelle desservant plus de 10 logements et pour toute voie nouvelle construite **dans le secteur AUa**,

En tous secteurs, une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m peut être imposée, selon la nature et l'importance des aménagements projetés.

Les voies en impasse peuvent être interdites. Lorsqu'elles sont autorisées, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

- Accès :  
L'accès des terrains non directement desservis par une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques définies ci-dessus, doit être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Cet accès doit présenter une largeur de 3,50 m au moins et ne pas comporter de passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur,  
La largeur des entrées cochères doit être adaptée à l'usage des constructions dont elles assurent l'accès,

**Dans le secteur AU 2,** Les accès privés directs sur la RD 976 sont interdits.

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

- Eau :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable,
- Assainissement - Eaux usées :  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Assainissement - Eaux pluviales :  
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.  
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis sont imposés,

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

- Néant

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

- Dans les secteurs AU1 et AU2 ;  
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, des implantations à moins de 5 mètres, et jusqu'à l'alignement, peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.
- En outre, dans le secteur AU 2, aucune construction ou installation ne pourra être implantée dans une bande 20 m, de part et d'autre de la RD 976, réservée aux aménagements paysagers,
- Dans le secteur AUa :  
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement ou de la limite de voie privée qui en tient lieu.  
Toutefois, les postes de garde peuvent être implantés à une distance moindre et jusqu'en limite de voie.

- **En tous secteurs**, l'implantation à l'alignement ou sur limite de voie privée qui en tient lieu peut être autorisée pour les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.
- **En tous secteurs**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- **Dans les secteurs AU1 et AU2:**  
Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de celle-ci, Lorsque les constructions sont implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales, et un minimum de 3 m dans les autres cas.
- **Dans le secteur AUa :**  
Les constructions et installations à usage d'activité doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 5 m.  
  
Ce minimum peut être ramené à 3 m dans le cas d'agrandissement de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU.  
  
Il est porté à 10 m, lorsque la parcelle voisine n'est pas située en secteur AUa.  
  
Les constructions à usage d'habitation, les bureaux ainsi que les équipements publics de faible importance ou les constructions nécessaires aux services publics dont la superficie est au plus égale à 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Voir le schéma de la page 9).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les secteurs AU1 et AU2, la hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.

- En tous secteurs, lorsqu'elle ne peut être exprimée en nombre de niveaux, la hauteur des constructions autres que l'habitation ne doit pas excéder 12 m au sommet du bâtiment cheminées et autres superstructures exclues.  
Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure et pour les activités, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de la construction (spécialement en ce qui concerne les teintes, les enduits et les proportions des ouvertures),
- Les apports de remblais au pourtour des constructions ne doivent pas modifier la pente naturelle du terrain de plus de 5°.
- Les clôtures et portails doivent être de forme simple et s'intégrer à l'environnement, Les clôtures pleines doivent être construites en un matériau unique et s'intégrer à l'architecture environnante.
- La hauteur des soubassements maçonnés des clôtures à claire-voie doit être :
  - Soit, inférieure ou égale à 40% de la hauteur totale de la clôture,
  - soit, égale ou supérieure à 60 % de la totale de (a clôture),
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 mètres.
- ***Dans les secteurs AU1etAU2 :***
  - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison de 70% (35°) minimum.
  - Les constructions annexes accolées aux constructions principales, ainsi que les annexes non-accolées d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup>, présenteront une unité d'aspect avec celles-ci, particulièrement en ce qui concerne les matériaux, enduits et toitures.
  - Les constructions annexes non-accolées, d'une superficie au plus égale à 15 m<sup>2</sup> pourront être réalisées dans des matériaux différents, à condition de présenter une bonne intégration à l'environnement.
- En outre, **dans les secteurs AU2 et AUa ;**
  - les bâtiments commerciaux, d'activités, de services ou d'équipements devront témoigner d'une recherche architecturale et utiliser les matériaux de qualité,
  - les enseignes seront seules admises en façade de bâtiment, à l'exclusion de tout message publicitaire, sous quelque forme que ce soit,
  - la publicité ne sera autorisée que sur des panneaux spécifiques dont l'esthétique et le mode d'implantation aura fait l'objet d'une charte imposée à l'ensemble du secteur.
- ***Dans tous secteurs,*** des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement,
  - pour les immeubles collectifs, une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre, avec au minimum une place par logement,
  - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre,
  - pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente, pour les constructions à usage industriel, une place de stationnement pour trois postes d'emploi.
- Dans les lotissements, un stationnement public devra être créé, égal à 0,5 place par logement.
  - En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les aires de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits emplacements.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,
- Les arbres existants doivent être maintenus, En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Dans les lotissements ou opérations groupées dont la superficie est supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>, 5 % au moins de la surface totale du terrain doivent être aménagés en espaces collectifs d'agrément.
- ***Dans le secteur AU2***, l'établissement d'un projet paysager devra précéder la mise en œuvre des aménagements. Il définira notamment le mode traitement végétal et l'organisation de la bande de recul de 20 m imposée à l'implantation des constructions et aménagements, de part et d'autre de la RD 940.
- ***Dans le secteur Alla :***
  - les surfaces libres de toute occupation, et notamment les trois premiers mètres de la marge de reculement doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes,
  - les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

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

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**  
**CHAPITRE I - ZONE A**

La zone A est réservée à l'activité agricole.

Elle comporte deux secteurs :

A1, à l'intérieur duquel le changement de destination des constructions est autorisé.

A2, à l'intérieur duquel les carrières sont interdites.

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

**ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne justifient pas d'une relation fonctionnelle avec l'activité agricole ou qui ne concernent pas la réalisation des équipements d'infrastructure, de services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont en outre interdites **dans les secteurs A1 et A2** : les carrières.

**RAPPEL :**

*Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,*

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après : **Dans l'ensemble de la zone** :
  - les constructions et installations à usage d'habitation liées à l'activité agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
  - les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
  - les abris de jardin familiaux, sous réserve que leur superficie n'excède pas 15 m<sup>2</sup>. Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
  - les installations classées liées à l'exploitation agricole à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances.
  - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ou de services d'intérêt collectif,

**Dans le secteur A** : les carrières, aux conditions fixées par les arrêtés d'autorisation.

- En outre dans le secteur A1 est autorisé le changement de destination des constructions existantes d'intérêt architectural ou patrimonial, pour des usages d'hébergement, d'habitation ou d'artisanat liés à ces habitations, sous condition de ne pas compromettre d'exploitation agricole.

**RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441,1 et suivants, et R 441,1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.7 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430,1 du code de l'urbanisme.

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

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

- Voirie :  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- Accès  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété, Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

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

- Eau ;  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- Assainissement - Eaux usées :  
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination,  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Assainissement - Eaux pluviales :  
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Electricité et télécommunications :  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- Au long de la RD 976, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie doit être au minimum de :
  - 25 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole,
  - 75 mètres pour les autres constructions admises dans la zone,
- Au long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu, Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.O.S. initial.

- Sauf au long de la RD 976, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Voirie schéma de la page 9).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

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

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder deux niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- Dans les autres cas la hauteur n'est pas limitée.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

*Article R. 111-21 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

- En application de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à autorisation préalable.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager,
- Les haies existantes doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

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

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

## CHAPITRE II - ZONE N

La zone **N** est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ainsi que des risques d'inondations. Elle concerne la vallée de l'Aubois, certaines enclaves naturelles dans la zone agglomérée (la Californie, le Fourneau), ainsi que la partie Nord/Est du territoire communal, en raison de la qualité des paysages et de la présence d'importants massifs boisés.

La zone est divisée en trois secteurs :

- **Secteur N1** : concernant la vallée de l'Aubois et le canal du Berry, couvrant également les secteurs résidentiels inclus dans l'espace agricole,
- **Secteur N2** : concernant la partie Nord-Est et Est du territoire communal sur laquelle les activités de sport et de loisir peuvent être admises,
- **Secteur N3** : couvrant le site du « Fourneau », lieu historique des activités métallurgiques de LA GUERCHE, dont l'intérêt patrimonial doit être préservé.

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

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

- Sont interdits :
- **Dans le secteur N1**, toute construction nouvelle et toute nature d'occupation ou d'utilisation du sol autre que les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif.
- **Dans le secteur N2**, toutes natures d'utilisation ou d'occupation du sol autres que :
  - les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure et d'intérêt collectif,
  - les constructions et installations destinées aux activités sportives, ludiques et de loisirs,
  - Le stationnement temporaire des caravanes.
- **Dans le secteur N3**, toutes natures d'utilisation ou d'occupation autres que :
  - la rénovation des constructions existantes,
  - les installations légères destinées aux activités sportives, ludiques et de loisir.
- Les carrières sont interdites **dans l'ensemble de la zone**.

#### **RAPPEL :**

*Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130,1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,*

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
- **Dans les secteurs N1etN2** :
  - L'extension et la transformation, le changement de destination des constructions et installations existantes, limitée à 50 % de l'emprise d'origine du bâtiment.
  - La reconstruction sur place après sinistre, avec les caractéristiques de volume et de surface du bâtiment initial.
  - Les constructions annexes aux bâtiments existants.
  - Les constructions, ouvrages et installations liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ou d'intérêt collectif, à condition que leur localisation dans la zone soit impérative.
- Sont en outre admises sous condition, **dans le secteur N2** :
  - Les constructions et installations destinées à des équipements à caractère sportif, ludique, touristique ou de loisir, à condition de faire l'objet d'études approfondies quant à leur intégration au site naturel

- **Dans le secteur N3 :**
  - Le changement de destination des constructions et installations existantes,
  - Les constructions et installations destinées à des équipements à caractère sportif, ludique, touristique ou de loisir, à condition de faire l'objet d'études approfondies quant à leur intégration au site naturel et historique.

**RAPPELS :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441,1 et suivants, et R 441.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumettre à une autorisation, prévue aux articles L 442.1, et R 442.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation, prévue à l'article L 430. i du code de l'urbanisme.

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

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

- **Voirie :**  
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir. Elles devront en particulier satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères,
- **Accès**  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Au long des routes départementales les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

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

- **Eau :**  
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- **Assainissement - Eaux usées :**  
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.  
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- **Assainissement - Eaux pluviales :**  
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- **Electricité et télécommunications :**  
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

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

- Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

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

- Au long de la RD 976, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie doit être au minimum de 75 mètres pour les constructions admises dans la zone.
- Au long des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient lieu. Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.O.S. initial.
- Sauf au long de la RD 976, l'implantation à l'alignement, ou sur la limite de voie privée qui en tient lieu, peut être autorisée pour les constructions liées aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie ou d'exploitation des réseaux divers, dont la surface au sol est au plus égale à 10 m<sup>2</sup> et la hauteur à l'égout du toit inférieure à 3 m.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Lorsqu'elles ne le sont pas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m,

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

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (Voir le schéma de la page 9).
- Une distance minimale de 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, afin de garantir le bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Néant.

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

### **RAPPEL :**

*Il est fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme (cité ci-dessous)*

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Il fait application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.

*Article R111 1-21 le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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 constructions à usage d'habitation doivent se conformer aux prescriptions de l'article U 11.

*Il est recommandé de consulter préalablement à tout projet de construction, les services ou organismes de conseil en matière d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (Architecte des Bâtiments de France, Architecte et Paysagiste Conseils de la Direction de l'Équipement, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement).*

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à autorisation préalable.
- Les arbres existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité, leur disparition doit être compensée par un aménagement paysager.
- Les haies existantes doivent être conservées. Les coupes ne peuvent concerner que l'entretien et le renouvellement végétal.

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

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

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions autorisées dans la zone.

# ANNEXE 1

## PREFECTURE DU CHER

### ARRETE N° 2000/1/ 766 du 11 juillet 2000

portant classement des infrastructures de transport  
terrestres sur le territoire de la commune de LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS

*Le préfet du département du Cher,  
Chevalier de la Légion d'Honneur*

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R 111-4- 1,

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14,

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements.

Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Vu l'avis de la commune de LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS suite à la consultation du 10 mars 2000, Vu l'avis du comité de pilotage réuni le 27 mai 1999,

### Arrête :

#### Article 1

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département du Cher aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le (s) plan(s) joint(s) en annexe.

#### Article 2

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Nom de l'infrastructure	Commune concernée	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
SNCF	La gerche sur l'Aubois	Limite de commune à limite à de commune	2	250 m	0
RD 976	La Gerche sur l'Aubois	Rue Pierre Sépard Rue du Lt Petit	3	100 m	0
A 71	La Gerche sur l'Aubois	Rue de Lt Petit RD 920	2	30 m	0

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 « cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »,
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, augmentés de 3 dB (A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placés sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Cette distance est mesurée

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

### **Article 3**

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé,

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95-20 susvisé.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

### **Article 4**

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB (A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB (A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

### **Article 5**

Le présent arrêté est applicable, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département et de son affichage dans la mail-le de la commune concernée.

### **Article 6**

La commune concernée par le présent arrêté est LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS.

**Article 7**

Des copies du présent arrêté sont adressées :

- au maire de la commune concernée,
- au directeur départemental de l'équipement.

**Article 8**

M, le secrétaire général de la préfecture, M. le maire de LA GUERCHE-SUR-L'AUBOIS, M. le directeur départemental de l'équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.