

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 RI23-11 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.