

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE BUÉ

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'Urbanisme

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p>	MODIFICATIONS :	411
	Suite à la consultation des services et à l'enquête publique	
		Novembre 2006
<p>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 15 JUIN 2004 PROJET DE P.L.U. ARRÊTÉ EN DATE DU 01 DECEMBRE 2006 APPROUVÉ EN DATE DU 11 SEPTEMBRE 2007 <i>Modification 24/10/2008</i></p>		

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le
21 SEP. 2007

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture**

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe, 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES

Tél. 02.47.05.23.00 – Fax 02.47.05.23.01

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de BUÉ.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

- 1) les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code de l'Urbanisme exception faite pour les articles R. 111 -2, R. 111 -3- 2, R.111-4, R.111-14-2, R. 111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) L'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme précise qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ou 3 ans selon les cas de figure (cf. art. L. 111-8 du Code de l'Urbanisme).
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexé au P.L.U.
- 4) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions sur les enseignes, pré-enseignes et la publicité qui seront établies en application de la loi 79-1150 du 29 décembre 1979 et conformes à l'arrêté municipal de publicité restreinte, quand il existe.
- 5) Se substituent aux règles propres du P.L.U., les règlements de lotissements, dans le délai légal de leur application.
- 6) implantation des constructions aux regards des grands axes routiers
En application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, les axes des voies rapides et des routes classées à grande circulation à partir desquelles s'applique l'interdiction de construction sont :
 - dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express, déviations :
 - sans objet
 - dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation ;
 - RD 955

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, aux réseaux d'intérêt public, aux constructions d'exploitation agricole et aux adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes.

7) Liste des Servitudes d'Utilité publique applicables sur le territoire communal de BUE

A5 - Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

EL 7 - Servitudes d'alignement

14 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

ARTICLE 3 : **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (1 AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser « zones 1AU » : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Les zones agricoles « zones A » : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » : secteurs, 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.

Le plan de zonage comporte également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer où la construction est interdite, en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UA, UB, ...).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa, UBa, ...).

- Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ;
- Les zones à urbaniser (1AU et AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III;
- Les zones agricoles (A) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV;
- Les zones naturelles (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

Les emplacements réservés :

Dans ces derniers, sous réserve des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions prévues à l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le P.L.U. est devenu opposable au tiers, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du C.O.S. affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe II au présent dossier de P.L.U. avec l'indication de leurs destinations, de leurs superficies et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, concernent des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles sans aboutir à un changement de type d'urbanisation, sans porter atteinte aux droits des tiers, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme). Elles doivent être exceptionnelles et ne sont possibles que si le dépassement de la norme est de faible ampleur.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**1 Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :**

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, le permis de construire peut donc être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement d'affectation de bâtiments existants donnant lieu à instruction de permis de construire.

2 Bâtiments publics et équipements d'infrastructure :

Les possibilités maximales d'occupation du sol fixées aux articles 14 des règlements de zone ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ni aux équipements d'infrastructure : cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.

De même, sont exemptés des règles 6 à 10 du règlement de zone, les clochers d'églises, les minarets de mosquée, beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs... lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3 Bâtiments sinistrés

Lorsque la construction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit, procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être

NOTA

Chaque chapitre des titres II, III, IV et V
comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du sol (C.O.S.)