

document n° 3

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le

05 JAN. 2009



département du Cher

Commune de SAINT-HILAIRE-DE-COURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

projet approuvé le 18 décembre 2008

Règlement d'urbanisme

ODILE JUSSERAND – BOITIER Architecte du patrimoine - Urbaniste
17 bis Boulevard Chanzy 18000 BOURGES Tél. 02 48 65 35 36 Fax. 02 48 65 77 78

TITRE I : 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 Saint-Hilaire-de-Court.

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 Règlement National d'Urbanisme (articles R 111.1 à R 111 .26 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 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 R 111 .4 Accès et desserte des terrains par les voies publiques- Stationnement,
- 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 sur le document n° 5 « Liste des servitudes d'utilité publique », 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).

- 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.

- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les règlements de lotissements pré-existants, dans le délai légal de leur application.

- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les restrictions d'occupation et d'utilisation des sols qui découlent du plan de protection contre les risques liés à l'inondabilité par crue , le P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations), suivant arrêté préfectoral n° 2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour le PPRI du Cher, et suivant arrêté préfectoral n°1242 du 13 octobre 2004 pour le PPRI de l'Arnon. *Voir ces deux arrêtés en annexe n°1 au P.L.U.*

- Nota bene : la Commune n'est pas concernée par le Plan de Protection des Risques Naturels et Technologiques (P.P.R.N.T.).

- S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions concernant les risques d'exposition au plomb, en application du Décret n°2006-474 du 25 avril 2006, classant tout le territoire national en zone à risque d'exposition au *plomb*.

- *Implantation des constructions* au regard des grands axes routiers :

Suivant l'article L . 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et l'Arrêté préfectoral 2000-1-/776 du 11 juillet 2000 et en dehors des espaces urbanisés, à l'exception des dispositions figurant le cas échéant au plan dans les secteurs d'entrées de ville, l'interdiction de construction suivante s'applique : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route classée à grande circulation qu'est l'A 20. *Voir plans n°1 et 1bis*

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, aux changements de destination et aux réfections de constructions existantes.

- Par Délibération du Conseil Municipal suivant l'approbation du P.L.U., les démolitions d'ouvrages et(ou) de bâtiments seront obligatoirement soumises à « permis de démolir », pour ce qui concerne la totalité du territoire communal.

- Par Délibération du Conseil Municipal suivant l'approbation du P.L.U., toutes les clôtures seront obligatoirement
 - soit soumises à « déclaration préalable » si le projet ne concerne que les clôtures,
 - soit dûment décrites et figurées aux documents graphiques si elles sont intégrées à un projet de construction nécessitant un « permis de construire »

En conséquence, les règles propres du P.L.U. s'appliquent, par zones, concernant les clôtures.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES - ESPACES BOISES CLASSES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) est divisé en **zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**, en **zones agricoles (A)** et en **zones naturelles et forestières (N)**.

- Toutes ces zones sont concernées par :

l'aléa « 1.2.7 Mouvements de terrain -Tassements différentiels » ,

l'aléa « 1.1.2. Inondation - Par ruissellement et coulée de boue » ,

l'aléa « 1.7.2.1 Phénomène lié à l'atmosphère -Tempête et grain(vent) - Tempête (vent) » Nota bene :

- La zone **Ni** (voir ci-après) regroupe tous les secteurs concernés par l'aléa « 1.1.1 Inondation - par une crue (débordement de cours d'eau) » des P.P.R.I du Cher et de l'Arnon : zones naturelle, ou agricole ou péri-urbaine .

• **Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé, ainsi que les terrains, équipés ou non, destinés à une urbanisation future. Seuls les secteurs liés à l'activité urbaine dans le périmètre des zones d'inondabilité par crue des rivières de l'Arnon et du Cher ne sont pas classés en zone urbaine, mais en zone naturelle affectée de l'indice « i » (voir règlement de la zone Ni), afin qu'il y ait un règlement unique en zone inondable de la commune. Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis

Elles se divisent en : - Zone U, d'urbanisation existante,

-Zone Ua, d'activités existants,

Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et (ou) de secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone AU, destinée à l'urbanisation future,

- Zone AUa, destinée aux activités futures.

Il s'agit de secteurs à caractère agricole 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 ou AUa ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont notamment autorisées sous condition de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité , et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ou AUa, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Voir document n°6 Liste des annexes sanitaires, et plans n° 3A et 3B.

- **La zone agricole (A)** , à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général.

Il s'agit de 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.

Seuls les secteurs liés à l'activité agricole , situés dans le périmètre des zones d'inondabilité par crue des rivières de l'Arnon et du Cher, ne sont pas classés en zone agricole, mais en zone naturelle affectée de l'indice « i » (voir règlement de zone Ni), afin que le règlement soit le même en zone naturelle ou agricole ou faiblement urbanisée pour les secteurs à risque naturel lié à l'inondabilité par crue

Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. *Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis*

- **Les zones naturelles (N)** , auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, couvrent l'espace situé hors des zones urbaines. Elles se divisent en :

- Zone N, de protection du milieu naturel forestier et des paysages,
- Zone Ni, de risque naturel lié à l'inondabilité par crue, qu'il s'agisse de paysage naturel, d'espace ponctuellement urbanisé ou non, d'espace lié à l'activité agricole ou non.

Il y a lieu de se conformer aux P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Inondations). Du Cher rural et de l'Arnon, suivants arrêtés préfectoraux n°2005-1-1220 du 3 novembre 2005 pour l'approbation du PPRI du Cher rural, et n° 1242 du 13 octobre 2004 pour l'approbation du PPRI de l'Arnon. *Voir annexe n°1 au PLU et plans n°1 et 1 bis*

- Zone N1, de hameaux situés en paysage naturel,
- Zone N2, d'établissement classé existant, situé en espace naturel.

Il s'agit de 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.

- **Les emplacements réservés** {Voir document n° 4 } aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, figurant au plan de zonage, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue , suivant l'article R 123-11 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**, à conserver et à protéger, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme et suivants R. 130-1 du Code de l'urbanisme. Notamment, les demandes de défrichement y sont irrecevables.

- Les **éléments de paysage à préserver**, figurant au plan de zonage ,soit en zone A , soit en zone N. Chaque demande (défrichement , arrachage ou modification(s) sera soumise à « déclaration préalable », et instruite suivant l'article L. 123.1 7e alinéa 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 Novembre 1981).

ARTICLE 5 DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Bâtiments existants à la date de publication du P.L.U. :

Lorsqu'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 qui -tout au moins- n'aggravent pas la non - conformité de l'immeuble avec les dites règles.

- Bâtiments publics et équipements d'infrastructures :

Les possibilités maximales d'occupation du sol, fixées à l'article 14 du règlement par zones, ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements de 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 des articles 6 à 10 du règlement par zones : les clochers d'églises, les minarets de mosquée, les beffrois et équipements d'infrastructure, tels que châteaux d'eau, antennes, équipements sportifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Implantation d'habitations légères de loisirs, d'installation de résidence mobiles de loisirs, des caravanes et du camping

La réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007 s'applique, suivant les articles R11 -30 à R111 -43.

- Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, telle qu'elle est éventuellement prescrite à l'article 10 du règlement par zones :

- la hauteur du bâtiment à construire doit être mesurée à partir du sol naturel, à l'emplacement de la construction projetée,
- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres, et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section.

- Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à « déclaration préalable », conformément à l'Arrêté Municipal correspondant, suivant l'approbation du P.L.U. *Voir ci-dessus page 3, paragraphe 2*

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévues aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à « déclaration préalable » conformément à l'Arrêté Municipal correspondant, suivant l'approbation du P.L.U. *ci-dessus page 3, paragraphe 1*

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les « espaces boisés classés » figurant au plan de zonage du P.L.U., au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres, répertoriés dans les « éléments de paysage à préserver » et figurant comme tels au plan de zonage du P.L.U., sont soumis à « déclaration préalable », suivant l'article L. 123.1 7^e alinéa du Code de l'urbanisme

- Définition de la notion de « pièce principale » :

En rappel de l'Article R 111-1 du Code de la construction et de l'habitation : un logement ou une habitation comprend * d'une part, les pièces principales destinées au séjour et au sommeil,

éventuellement des chambres isolées, et

* d'autre part, des pièces de service, telles que : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, etc..

ainsi que - le cas échéant – * des dégagements et des dépendances.

- Définition de la notion d' « annexe » :

Dans le présent règlement, est considéré comme (bâtiment) « annexe » toute construction **non accolée** à la construction principale, et ne comportant pas de pièce principale (*voir définition ci-avant*) C'est pourquoi les constructions accolées, quelle que soit leur destination, sont considérées dans le présent règlement comme une **extension** de la construction principale.

- Redéfinition de la notion de « lotissement » :

Suite à la réforme du Code de l'urbanisme du 1^{er} octobre 2007 modifie les dispositions relatives aux lotissements, la définition du lotissement n'est plus fondée sur le nombre de lots issus de la division. Auparavant, seules les divisions de plus de deux lots étaient constitutives de lotissement. Désormais, ce nombre n'a plus d'influence sur le type d'autorisation à demander pour le projet de division.

- **En rappel de l'Article R 111-21 du Code de l'urbanisme :**

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 architectural local ou à l'intérêt des lieux avoisinants , aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **En rappel des P.P.R.I. précités du Cher et de l'Arnon :**

Au présent règlement, s'ajoute la réglementation en vigueur concernant ces P.P.R.I. *Voir ci-dessus Article 3, paragraphe 2 et suivants, page 3, et Annexe n°1 au P.L. U.*

- **Risque d'exposition au plomb** : Le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 classe la totalité du territoire national au risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 6 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions du décret 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis 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. *Voir document n°7 Liste des sites archéologiques.*

En ce qui concerne le « permis de démolir », faute d'avis motivé du Préfet dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.

De plus, la loi du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a fondamentalement modifié ce régime juridique, considérant que l'archéologie préventive est une composante à part entière de la recherche archéologique.