

PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME

QUINCY

REGLEMENT D'URBANISME

Acte déposé à la  
Sous-Préfecture le 23 NOV 2005



Arrêté le 07 MAI 2004  
Publié le 18 JUIN 2004  
Approuvé le 18 NOV 2005  
Modifié le



document n° 3

Novembre 2005

# **SOMMAIRE**

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Zone U..... 7

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Zone AU..... 13

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Zone A..... 18

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

ZoneNa..... 22

Zone Nb..... 26

Zone Ne..... 30

Annexes : Dispositions applicables dans les parties submersibles de la Vallée du Cher

Novembre 2005.

## TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

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

\* Le présent règlement s'applique à la commune de Quincy 18. (

**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 RI 11.1 à RI 11.26 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 :

—

- |                      |                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Articles RI 11.2   | Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique                                    |
| - Article RI 11.3.2  | Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique                               |
| - Article RI 11.4    | Accès et desserte des terrains par les voies publiques                               |
|                      | Stationnement                                                                        |
| - Article RI 11.14   | Participation aux réalisations d'équipements                                         |
| - Article RI 11.14.2 | Protection de l'environnement                                                        |
| - Article RI 11.15   | Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs |
| - Article RI 11.21   | 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 L126.1 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 du code de l'urbanisme, 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 L421.4).

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

U : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation comprenant deux secteurs Ua et Ub.

Ua : correspond à la partie ancienne du bourg marquée par un monument historique. Ub : délimite les extensions périphériques du bourg.

Dans le secteur Ua, les travaux neufs comme la restauration et/ou la réhabilitation seront conditionnées à leur situation aux abords de monuments historiques et aux servitudes qui en découlent.

- Zones à urbaniser : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III : AU : zone d'urbanisation future

- Zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV A : zone réservée à l'activité agricol

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V

N : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elles comprennent trois secteurs Na, Nb, Ne.

Na : zone de mise en valeur des paysages naturels

Nb : zone faiblement construite, où de nouvelles constructions peuvent être admises à des conditions limitatives.

Ne : zones ponctuelles correspondant à des ensembles construits isolés qui doivent être mis en valeur.

\* Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L12.9 du code de l'urbanisme.

\* Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

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

\* Conformément aux dispositions de l'article L123.1 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 ses adaptations.

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

## **ARTICLE 5 - RAPPELS**

### **SONT SOUMIS A AUTORISATION**

\*Les installations et travaux divers (article R442.1 et R442.2) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules de plus de dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et profondeur ou hauteur supérieure à 2 m).

\*Les démolitions

### **SONT SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE**

\*L'édification des clôtures (article L441.1 à L441.3 du code de l'urbanisme).

\*Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas à 1 de l'article R422.2 du code de l'urbanisme.

\*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (article R422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

\*Pour les constructions d'habitation (à usage unifamilial), en l'absence du réseau public notamment en zone agricole, une déclaration doit être faite auprès du préfet (articles R 1321-6 et R 1321-14 du code de la santé publique, articles 5-1 et 10 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

En l'absence du réseau public ou si le raccordement à celui-ci est impossible, il devient obligatoire de disposer d'une source privée d'alimentation en eau potable, dans le respect des limites de qualité des eaux destinées à la consommation humaine (fixée par le décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001).

### **ESPACES BOISES CLASSES**

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

- Les demandes de défrichement sont irrecevables,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L130.1).

### **ACCÈS**

\*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.

## PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

\* Conformément aux dispositions du décret n°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 accord du Service Régional de l'Archéologie.

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

\*Toute découverte fortuite devra être déclarée, conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 Septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

## LE BRUIT

\*Les établissements ou locaux recevant du public notamment les salles des fêtes, qui diffusent à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser une étude d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements (décret n° 98-1143 du 15 décembre 1998).

\*Lors de la définition d'un programme de réalisation d'un établissement d'enseignement, de santé, ou d'un hôtel, les maîtres d'ouvrage, qu'ils soient publics ou privés, doivent impérativement faire mention de l'arrêté correspondant (arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, établissements de santé, les hôtels) dans le cahier des charges. Les maîtres d'œuvre retenus devront donc intégrer, dans leur programme, les exigences acoustiques particulières définies dans la réglementation (extrait de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres qu'habitation). Cette circulaire demande également qu'un certain nombre de considérations soient prises en compte lors de la conception d'un bâtiment, en particulier d'éloigner les locaux, zones ou équipements bruyants des endroits sensibles.

\*L'article 6 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, codifié au code de l'environnement à l'article L 571-6, précise que « (...) les activités bruyantes, exercées dans les entreprises, les établissements, centres d'activités ou installations publiques ou privées établis à titre permanent ou temporaire et ne figurant pas à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être soumises à des prescriptions générales (...) ».

## RESEAUX DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES

\*Il convient de rappeler que les routes départementales sont soumises à l'application des dispositions de l'arrêté du président du conseil général en date du 7 juin 1993 relatif au règlement départemental de la voirie départementale.

## MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI CONTRE L'EXCLUSION ET MESURES D'URGENCE CONTRE LE SATURNISME

\*Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°2005-1-0330 du 6 avril 2005, l'ensemble du département du Cher est classé zone à risque d'exposition au plomb au sens de l'article L. 1334-5 du code de la santé publique. « Tout vendeur d'un bien immobilier construit avant 1948 et situé dans *une zone à risque d'exposition au plomb* délimitée par le Préfet est tenu d'annexer à toute promesse de vente un état des risques d'accessibilité au plomb (réalisé

par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié) et une note d'information générale sur les risques que représentent les revêtements à base de plomb ». Selon les articles L1 334-1 à L1334-4 du code de la Santé Publique : lors d'un signalement d'un cas de saturnisme ou d'un risque d'accessibilité au plomb dans une habitation, le Préfet fait procéder au diagnostic du logement (par ses services ou par un opérateur agréé par ses soins) et contraint le propriétaire à exécuter des travaux palliatifs destinés à stopper le processus d'intoxication. Le Préfet fait exécuter d'office les travaux nécessaires aux frais du propriétaire si celui-ci est défaillant ou conteste cette mesure.