

# PLUI

plan local d'urbanisme  
intercommunal \_\_\_\_\_



## 4. Règlement écrit

***PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 8 avril 2022  
Projet de modification simplifiée***

Annoix - Arçay - Berry-Bouy - Bourges - La Chapelle-Saint-Ursin - Le Subdray  
Lissay-Lochy - Marmagne - Morthomiers - Plaimpied-Givaudins - Saint-Doulchard  
Saint-Germain-du-Puy - Saint-Just - Saint-Michel-de-Volangis - Trouy - Vorly



## SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>CONTENU DU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>             | <b>5</b>   |
| <b>LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT .....</b>      | <b>15</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE .....</b>                  | <b>29</b>  |
| ZONE UA.....   | 30         |
| ZONE UB.....   | 45         |
| ZONE UC.....   | 58         |
| ZONE UD.....   | 70         |
| ZONE UE.....   | 86         |
| ZONE UL.....   | 101        |
| ZONE UN.....   | 112        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES À URBANISER .....</b>             | <b>126</b> |
| ZONE 1AU.....  | 127        |
| ZONE 1AU-Z.....  | 141        |
| ZONE 2AU.....  | 151        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE.....</b>                  | <b>155</b> |
| ZONE A.....  | 156        |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE .....</b>                | <b>167</b> |
| ZONE N.....  | 168        |
| <b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>                                      | <b>181</b> |
| 1 – Patrimoines bâtis protégés.....                                    | 182        |
| 2 – Périmètres de captages .....                                       | 212        |
| 3 – Liste des espèces végétales invasives et des espèces locales ..... | 215        |
| 4 – Prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges .....        | 230        |
| 5 – Liste des emplacements réservés.....                               | 233        |
| 6 – Grands axes routiers générant des marges de recul .....            | 238        |



**CONTENU DU  
RÈGLEMENT ET  
DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES**

## 1 **Champ d'application et Portée du règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération de Bourges PLUS, à l'exception du périmètre du site patrimonial remarquable de la commune de Bourges et du territoire de la commune de Mehun-sur-Yèvre, rattaché au périmètre de Bourges PLUS depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'appliquent en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.






Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLUi.

## 2 **Contenu du règlement**

### 2.1 **LES ZONES URBAINES**

|            |   |
|------------|---|
| <b>UAa</b> | Périphérie immédiate du site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges   |
| <b>UAb</b> | Centre-ville / Centre-bourg historique des communes lorsqu'il est clairement identifiable   |
| <b>UB</b>  | Secteur urbain mixte, identifié uniquement à Bourges et Saint-Doulchard   |
| <b>UC</b>  | Secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif   |
| <b>UD</b>  | Zone d'habitat pavillonnaire <b>répartie</b> en plusieurs secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UDa</b> : à dominante d'<b>opérations d'ensemble, de type lotissement</b></li> <li>• <b>UDb</b> : à dominante de <b>constructions diffuses</b></li> <li>• <b>UDf</b> : lotissements existants insérés dans des <b>espaces boisés</b></li> <li>• <b>UDg</b> : ancien hameau de <b>Gionne</b> aux formes bâties spécifiques</li> </ul> |
| <b>UN</b>  | Secteur d'habitat isolé du bourg principal ou des hameaux secondaires   |
| <b>UE</b>  | Zone d'activités économiques, <b>répartie</b> en trois types de secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>UEa</b> : à dominante d'activités artisanales</li> <li>• <b>UEb</b> : pour des activités diverses à l'exception du commerce de détail : bureaux, industrie, entrepôt ; commerce de gros, restauration</li> <li>• <b>UEc</b> : pour des activités diverses, y compris le commerce de détail, la restauration, etc...</li> </ul> |
| <b>UL</b>  | Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés).<br>Comprend des <b>secteurs spécifiques</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ULn</b> : destiné exclusivement à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable</li> </ul>  |

### 2.2 **LES ZONES À URBANISER**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>1AUd</b>  |  Secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat ou mixte   |
| <b>1AUe</b>  |  Secteur d'urbanisation future à vocation économique   |
| <b>1AUL</b>  |  Secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, incluant un secteur <b>1AULn</b> pour le développement de site de production d'énergie renouvelable |
| <b>1AU-Z</b> |  Zone d'urbanisation future en cours d'aménagement à vocation d'habitat ou mixte inscrite en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : <b>ZAC des Breuzes</b> (Bourges)                                    |
| <b>2AU</b>   |  Secteurs d'urbanisation future à moyen terme (urbanisables par une procédure ultérieure de modification du PLUi)  |

### 2.3 **LES ZONES AGRICOLES**

|           |   |
|-----------|---|
| <b>A</b>  | Secteur à vocation agricole   |
| <b>Ap</b> | Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique (ou périmètre de protection rapproché de captage) |

### 2.4 **LES ZONES NATURELLES**

|            |  |
|------------|--|
| <b>N</b>   | Zone Naturelle   |
| <b>Np</b>  | Zone naturelle protégée pour leur intérêt paysager ou écologique             |
| <b>Nj</b>  | Zone naturelle de jardins familiaux  |
| <b>Nc</b>  | Zone naturelle d'exploitation de carrières                                   |
| <b>NLn</b> | Zone naturelle favorable à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol |

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Un **périmètre de servitude de « gel de la constructibilité »** pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi (au titre de l'article L151-41, 5° du Code de l'urbanisme).
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
- Les périmètres de **polarités commerciales** visant à favoriser des implantations commerciales regroupées et à préserver la diversité commerciale dans les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. C'est notamment le cas de **la trame de zone humide** relative à la préservation des parties de zones naturelles et agricoles ayant un caractère de zone humide avérée ou avec potentiel fort ou très fort selon le SAGE concerné.
- La localisation de **patrimoines bâtis protégés** (construction seule) **ou d'ensembles bâtis protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des espaces écologiques et/ou paysagés protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés (< 4 ha), de cœurs d'îlots à caractère végétalisé marqué.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Les périmètres soumis à des risques naturels (zones inondables de PPRi) ou technologiques (zones de PPRt)** pour y limiter les constructions futures en fonction des aléas, au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (servitudes détaillées en annexes du PLUi).

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) sur les sites des zones 1AU** et sur quelques sites de zone U (cf. pièce spécifique dans le dossier de PLUi).

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

**SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Article - 1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article - 2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article - 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**SECTION 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

Article - 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article - 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article - 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article - 7 : Emprise au sol des constructions

Article - 8 : Hauteur des constructions

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

Article - 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article - 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article - 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

Article - 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article - 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article - 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

**Sous-section 2.4. : Stationnement**

Article-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

**Section 3 : Equipements et réseaux**

Article - 16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article - 17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Le règlement comprend en annexes :

- La liste du patrimoine bâti remarquable identifié ;
- Les périmètres de protection de captages ;
- La liste des espèces végétales indigènes autorisées ;
- La prise en compte des cônes de vue sur la cathédrale Saint-Etienne de Bourges ;
- La liste des emplacements réservés.

**3 Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152.3 du Code de l'urbanisme).

**4 Ouvrages techniques**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés dans toutes les zones.



## **5 Reconstruction après destruction ou démolition**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

**Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLUi.**

## **6 Application du règlement aux lotissements**

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrés par des OAP, les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, **si l'OAP en fait mention.**

## **7 Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)**

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLUi s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

## **8 Réglementation du stationnement**

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement sur les espaces privatifs doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitat).

## **9 Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement**

Conformément à l'article L.151-33 Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne peut par conséquent pas excéder 300 m.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **10 Sursis à statuer**

Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération ;
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente ;
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Communautaire ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département ;
- Dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi (article L.153-11 du Code de l'urbanisme) ;
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L.311-2 du Code de l'urbanisme) ;
- A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L.313-2, alinéa 2, du Code de l'urbanisme).

## **11 Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21 à -23, R.111-25 à -27 du Code de l'urbanisme, qui restent applicables.

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation. Elles sont publiées par les gestionnaires sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Bourges PLUS est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1) ;
- Périmètre de protection des captages d'eau (servitude AS1) ;
- Monument naturel et site (servitude AC2) ;
- Plan d'alignement de voies (servitude EL7) ;
- Canalisation de transport de gaz (servitude I3) ;
- Lignes à haute tension servitude (servitude I4) ;
- Servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique (servitude PM2) ;
- Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1) ;
- Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage des stations et sur le parcours de faisceaux hertziens (servitude PT2) ;
- Télécommunications - servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (servitude PT3) ;
- Circulation aérienne - servitudes de dégagement (servitude T5) ;
- Cimetières (servitude INT1).

## **12 Risques naturels et technologiques**

Le territoire est concerné au jour de l'approbation du PLUi par les Plans de Prévention des Risques (PPR) suivants annexés au PLUi, conformément aux articles L.151-43 du Code de l'urbanisme et article L.562-4 du Code de l'environnement :

- PPRi de l'Yèvre sur les communes de Marmagne, Berry-Bouy, Mehun-sur-Yèvre, Allouis, Foecy et Vignoux-sur-Barangeon, approuvé le 24/10/2008 ;
- PPRi de l'Yèvre, de l'Auron, du Moulon et du Langis sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy, approuvé le 24/05/2011 ;
- PPRt MBDA France au Subdray et Nexter Munitions à La-Chapelle-Saint-Ursin, approuvé le 11/10/2010 ;
- PPRt Nexter Munitions sur le site de Guerry à Bourges, approuvé le 21/12/2012.

Les zones inondables et périmètres de PPRt sont représentés graphiquement sur le plan de zonage réglementaire.

### **13 Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres**

Des zones de protection sont prévues pour les constructions à usage d'habitation et celles à usage d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral n°2015-1-098 pris en application des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLUi. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans l'arrêté préfectoral n°2015-1-098 doivent respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

### **14 Emplacements réservés**

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur l'atlas des plans de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

### **15 Espaces boisés classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.341-1 et suivants, L.342-1 et suivants du Code Forestier.

**Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sauf indication des dispositions des articles L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

**NB** : pour les autorisations de défrichement concernant les autres espaces boisés, se référer aux articles L.341-1 à 342-1 du Code forestier.

### **16 Protection des périmètres de captage des eaux potables (champs captants)**

Le territoire est concerné par les périmètres de protection de captages ou champs captant où s'imposent des restrictions particulières en matière de destination et d'occupation des sols. Elles sont détaillées en annexe 2 du règlement.

### **17 Rappels de procédures**

- L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Préemption Urbain conformément à l'article R.211.1 et suivants du Code de l'urbanisme selon les modalités définies en Conseil Communautaire.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies en Conseil Communautaire.
- Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration dans les cas prévus à l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme et selon les modalités définies en Conseil Communautaire.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles L 421-3 et L421-6, R.421-26 et suivants du Code de l'urbanisme selon les modalités définies par délibération en Conseils Municipaux.
- Pour être constructible, tout terrain doit être couvert par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

## **18 Archéologie**

- **Découvertes fortuites à caractère archéologique** (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) :  
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »
- **Archéologie préventive** (législation archéologique) :
  - Article R.523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent pas être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
  - Article R.111-4 Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont précisées dans l'annexe 5.19 du PLUi.

## **19 Installations classées (ICPE)**

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...).
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

## **20 Participation des constructeurs**

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis au paiement des taxes et autres participations énoncées au chapitre du Livre III du Code de l'urbanisme.

Dans les Zones d'Aménagement Concertés, l'acte qui crée la zone mentionne le régime applicable au regard de la part communale de la taxe d'aménagement.

## **21 Sécurité – salubrité - nuisances**

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLUi, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## **22 Illustrations du règlement**

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.



**LEXIQUE ET  
DÉFINITIONS  
APPLICABLES POUR  
LE RÈGLEMENT**

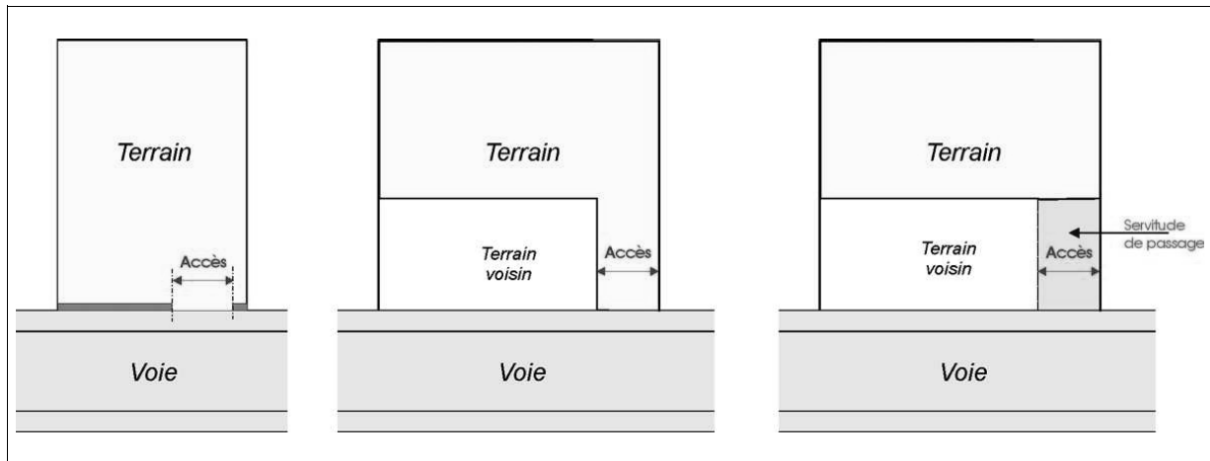
**Abri de jardin**

Il s'agit d'installation légère facilement démontable d'une hauteur maximum de 2,5 m et d'une emprise au sol limitée à **12 m<sup>2</sup>**, destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraichage.

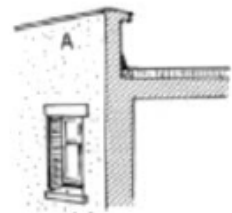
**Accès**

L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

**Acrotère**

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

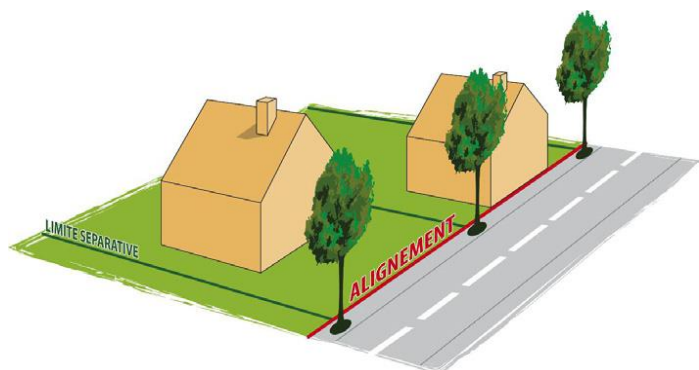
**Affouillement - exhaussement**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

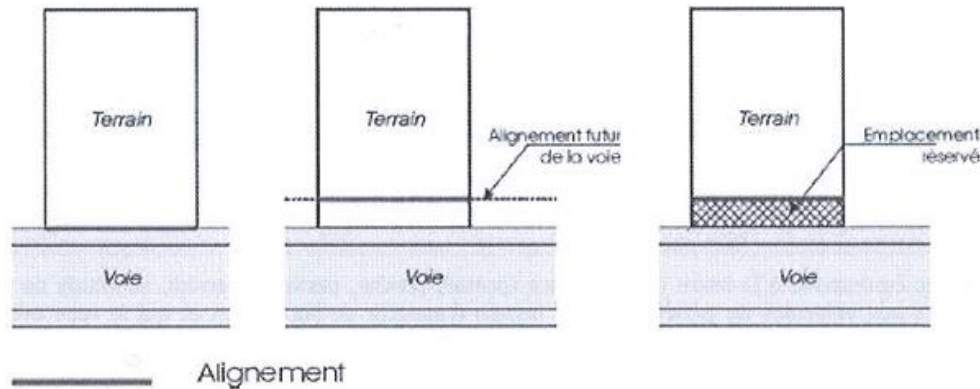
**Alignement (construction implantée à l')**

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (sauf voie piétonne ou cyclable d'une largeur inférieure à 2 mètres, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

En cas de terrain bordé par plusieurs voies, il est possible de choisir l'alignement sur une ou plusieurs voies.







### **Annexe**

Sont considérés comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire/secondaire/complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers, piscines...).

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

Elles doivent être implantées selon un éloignement restreint vis-à-vis des autres constructions afin de marquer un lien d'usage.

**En zones UA, UB, UC, UD, UN, AU, et en zones A et N en lien avec les logements existants**, les annexes sont limitées à une hauteur de 3,5 m ou à une emprise au sol de **50 m<sup>2</sup>**. Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général **des constructions principales**.

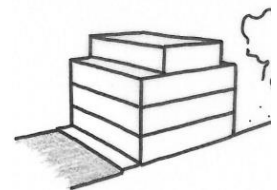
On distingue les annexes des abris de jardins.

### **Arbre de haute tige**

Arbre dont le développement à terme est supérieur à 4 mètres.

### **Attique**

Étage placé au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait minimum de 1,5 m vis-à-vis d'une façade sur voie.



### **Auvent**

Toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

### **Bardage**

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Caravane**

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

### **Changement de destination**

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement. Avant de faire un changement de destination, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme (cf. « Destination des constructions » en page 18).

**Chemin**

Voie de terre carrossable (ou non) usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo ou à cheval le cas échéant.

**Clôture**

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative.

La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, panneaux, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et des parties ajourées.

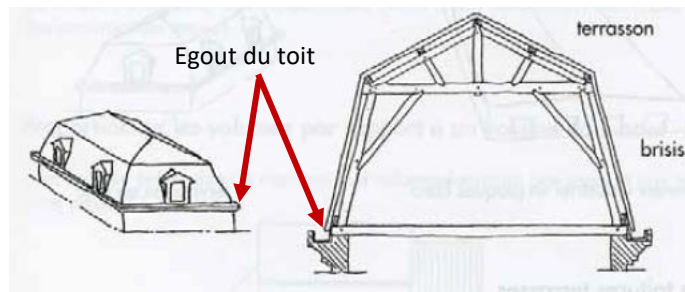
**Combles**

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

**Comble mansardé**

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle minimum de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 6 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attiques non autorisés).



Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.

**Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne en sol ou en sous-sol, comportant ou non des fondations.

**Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLUi, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés.

**Construction principale**

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur un terrain, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une hauteur et une emprise au sol supérieures à celles des annexes.

**Contiguë**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite de propriété (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**Destination des constructions**

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

| DESTINATIONS   | SOUS-DESTINATIONS   |
|--|---|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole,</li> <li>• exploitation forestière</li> </ul>   |
| <b>Habitation</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• logement,</li> <li>• hébergement</li> </ul>  |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• artisanat et commerce de détail,</li> <li>• restauration,</li> <li>• commerce de gros,</li> <li>• activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>• hébergement hôtelier et touristique,</li> <li>• cinéma</li> </ul>  |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>• salles d'art et de spectacles,</li> <li>• équipements sportifs,</li> <li>• autres équipements recevant du public</li> </ul> |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• industrie,</li> <li>• entrepôt,</li> <li>• bureau,</li> <li>• centre de congrès et d'exposition</li> </ul>   |

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précises les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### **Distance minimale (D)**

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les constructions ne comportant pas de façades (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### **Droit de préemption urbain (D.P.U.)**

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal ou communautaire.

### **Egout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

### **Emprise au sol**

Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise au sol de la construction.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m
- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de **60 cm de haut**, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m<sup>2</sup>**, les rampes d'accès de parkings collectifs.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement, ni les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R.420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

### **Emprise publique (ouverte au public)**

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, qu'ils soient publics ou privés, ouverts à la libre circulation du public.

### **Ensemble bâti remarquable**

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

### **Espaces libres**

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

### **Espaces verts**

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 du règlement des zones :

- Les « **espaces verts de pleine-terre** » : lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.
- Les « **espaces verts** » : lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante.
- Les « **espaces écologiques et/ou paysagés protégés (EPPP)** » : correspondent à des espaces végétalisés et souvent plantés d'arbres concernant un ou plusieurs terrains contigus, protégés notamment pour leur rôle dans le maintien des paysages ou des équilibres écologiques. La construction de bâtiments n'est pas autorisée dans ces espaces. Seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosque, mobilier léger démontable et sans fondation...), ainsi que des abris de jardin.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit être accolée à la construction existante.

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

### Faitage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

### Gabarit

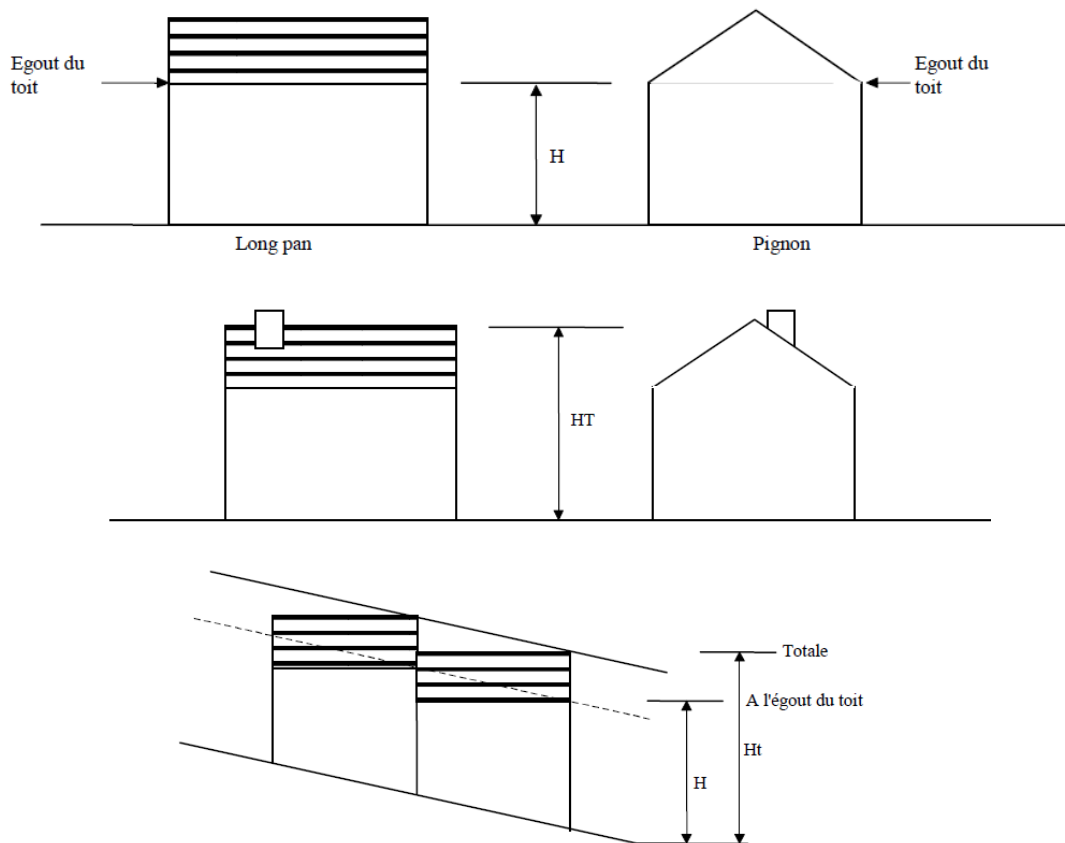
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur des constructions

Sauf mention contraire, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les hauteurs maximales des constructions définies dans le règlement du PLUi s'appliquent aussi aux installations.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la construction ne sont pas pris en compte.



**Hauteur à l'acrotère :** mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° maximum).

La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses. Pour un nombre d'étage égal, l'acrotère sera a priori plus haut que le sommet de façade d'une construction avec toiture à pente, ce qui explique ce point de référence spécifique dans le règlement.

### **Habitations légères de loisirs (HLL)**

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **Héberge (d'une construction)**

L'héberge se définit pour un mur mitoyen ou les murs de constructions limitrophes, dans le cas où les deux constructions sont de hauteurs différentes. C'est la délimitation entre : en dessous, la partie du mur qui sert de séparation entre les deux constructions et au-dessus, la partie du mur qui ne sert plus qu'à la construction la plus élevée.

### **Ilot**

Parcelle ou groupe de parcelles délimitée(s) par des voies.

### **Installations**

Ensemble des objets, des appareils, des éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

### **Largeur de façade d'un terrain**

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

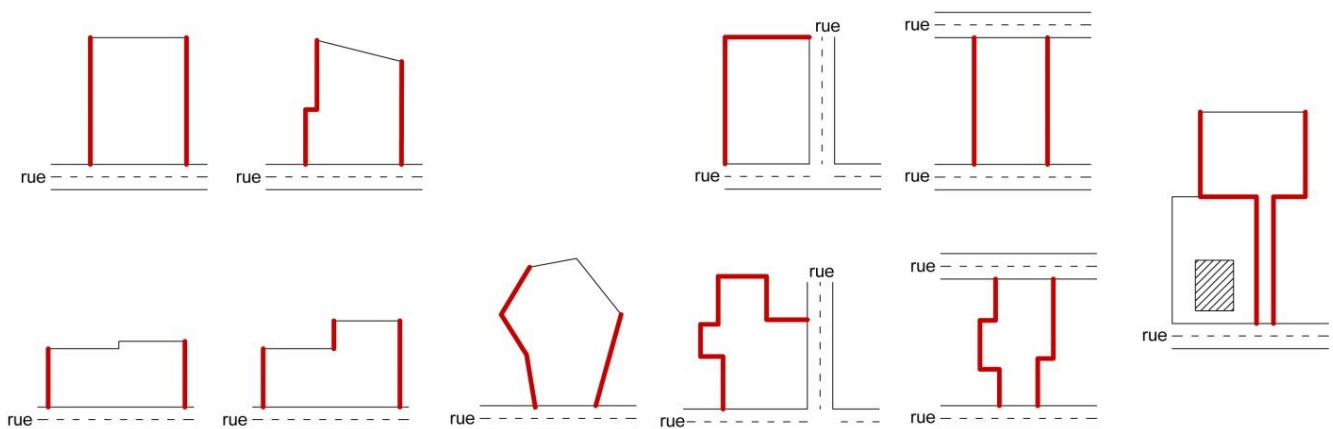
### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Toute limite autre que l'alignement est considérée comme une limite séparative.

On distingue dans certains cas les limites séparatives latérales (en **rouge** sur les schémas ci-après) des limites séparatives de fond de terrain.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements. Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



### **Logement social**

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social, Prêt locatif à usage social, Prêt locatif aidé d'intégration).

### **Lotissement**

Un lotissement est constitué par la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les espaces communs (voies de desserte, équipements techniques, espaces verts, stationnements visiteurs...)

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

### **Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

### **Mur pignon**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

### **Noue**

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **Opération d'ensemble**

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

### **Place de stationnement des automobiles**

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes par place :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m si nécessaire.

### **Plantations**

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non).

### **Reconstruction**

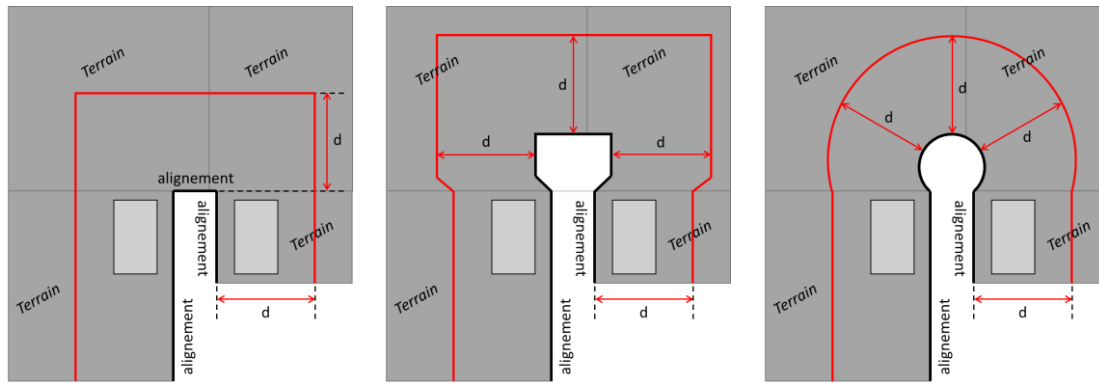
Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

### **Recul (marge ou distance de)**

Désigne la distance comprise entre une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Dans le cas de voies en impasse, la distance à l'alignement est mesurée comme schématisé ci-après.





### **Résidence démontable à vocation d'habitat permanent**

La « résidence démontable à vocation d'habitat permanent » est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R. 111-51 du code de l'urbanisme).

### **Résidences mobiles de loisirs (RML)**

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à **usage de loisirs** qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R. 111-41 du code de l'urbanisme).

Les RML se distinguent des caravanes, qui conservent en permanence des moyens de mobilité et que le Code de la route n'interdit pas à la circulation.

Elles se distinguent aussi des Habitations Légères de Loisirs (HLL) qui sont des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, des résidences mobiles de loisirs qui ont perdu leurs roues sont considérées comme de l'habitat léger de loisirs.

### **Restauration (d'une construction)**

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

### **Retrait (marge ou distance de)**

Désigne la distance comprise entre une construction et les limites séparatives du terrain support de la construction.

### **Rez-de-chaussée**

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

### **Saillie**

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique....

### **Surélévation**

Désigne l'extension d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

### **Surface de plancher**

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.*

**Art. R.112-2 du code de l'urbanisme** : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Surface de vente**

La surface de vente correspond aux espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle, aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement ainsi qu'aux espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (cf. loi n° 96-1181 du 30 décembre 1996 portant loi de finances pour 1997). Ne sont donc pas compris dans la surface de vente les réserves, les cours, les entrepôts, les parcs de stationnement, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public.

Les seuils de surface de vente définis dans le présent règlement s'appliquent à la surface de vente d'un commerce isolé, mais également à la surface de vente cumulée de plusieurs commerces, lorsque ceux-ci appartiennent à un ensemble commercial.

Les magasins d'un ensemble commercial répondent aux critères définis par l'article L.752-3 du Code du commerce :

- Situés sur un même site
- Vérifient l'un des critères suivants :
  - Soit ont été conçus dans le cadre de la même opération d'aménagement (ZAC, PA...)
  - Soit bénéficient d'aménagements communs (accès, parkings...)
  - Soit font l'objet d'une gestion commune (même centrale d'achat, même service de comptabilité...)
  - Soit sont réunis par une structure juridique commune (filiales, franchises...)

### **Surfaces semi-perméables**

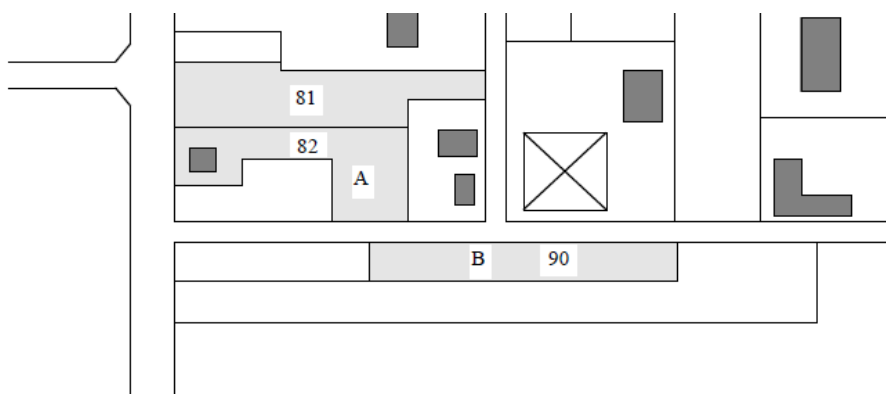
Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale. (exemples : surface en gravier, revêtement en pavés ou enrobé drainants, toiture végétalisée, platelage bois...)

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Terrain ou unité foncière**

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### **Toiture terrasse ou à faible pente**

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

### **Toiture végétalisée**

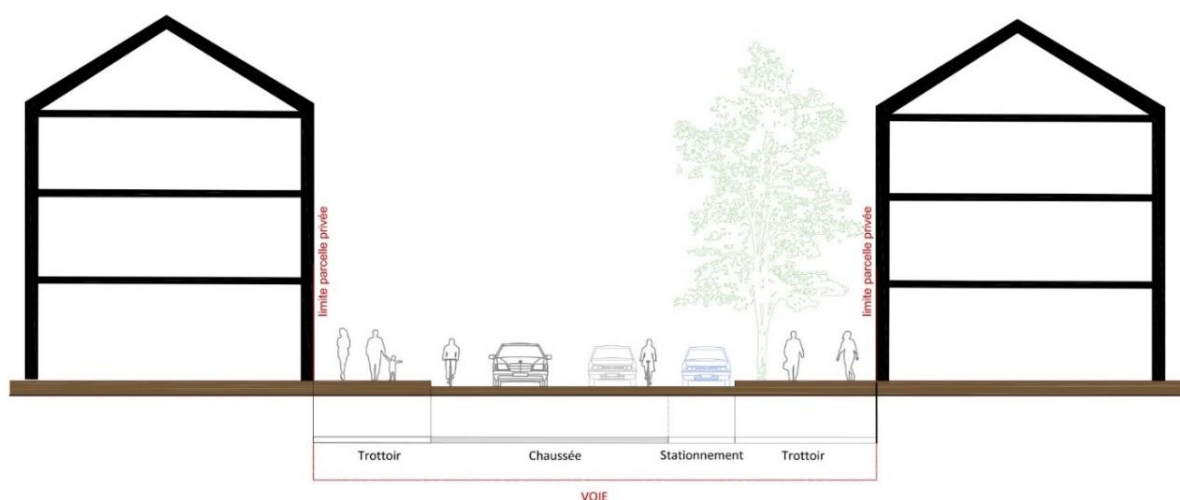
Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

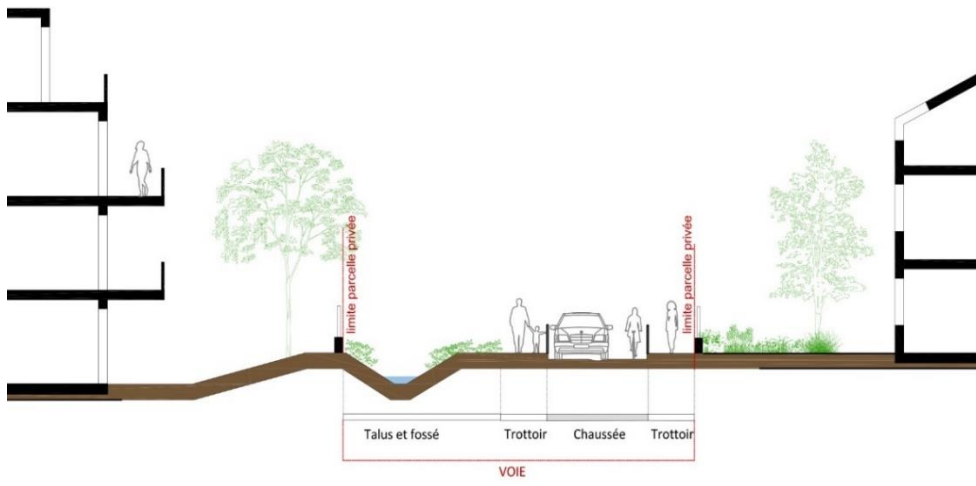
- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

### **Voies**

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation publique, qui comprend les aménagements adaptés pour assurer dans des conditions de sécurité et de confort la circulation des véhicules motorisés, des cycles, des piétons, et les fossés et talus la bordant le cas échéant.

Les voies peuvent être uniquement ouvertes à la circulation des piétons et/ou des cycles.





**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE URBAINE**

# ZONE UA

La zone UA est répartie en 2 types de secteurs aux dispositions distinctes pour certaines règles :

|            |  |
|------------|--|
| <b>UAa</b> | Périphérie immédiate du site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges                    |
| <b>UAb</b> | Centres villes et centres-bourgs historiques des communes lorsqu'ils sont clairement identifiables |

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

Aux règles de la zone UA **s'ajoutent sur certains secteurs repérés sur le plan de zonage, le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, composées d'un schéma et d'un texte (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs, ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les carrières.

#### **Dispositions particulières**

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUi) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

#### **Dispositions générales**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins

- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin, en secteur UAb** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.  
Cette surface de vente maximum est portée à :
  - 1 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
- **Sur les autres communes** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
  - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - Qu'elles présentent une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

#### **Dispositions particulières**

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

#### **Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

#### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

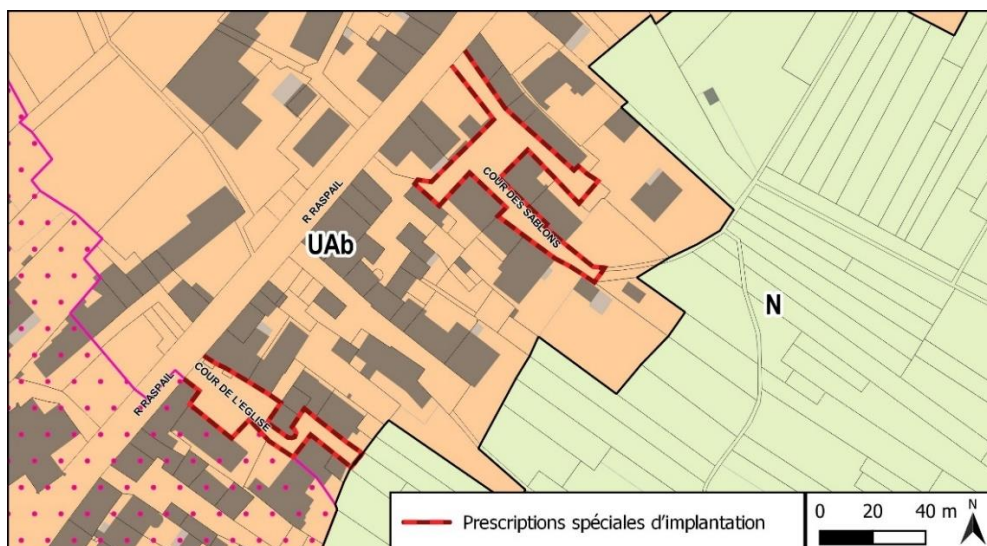
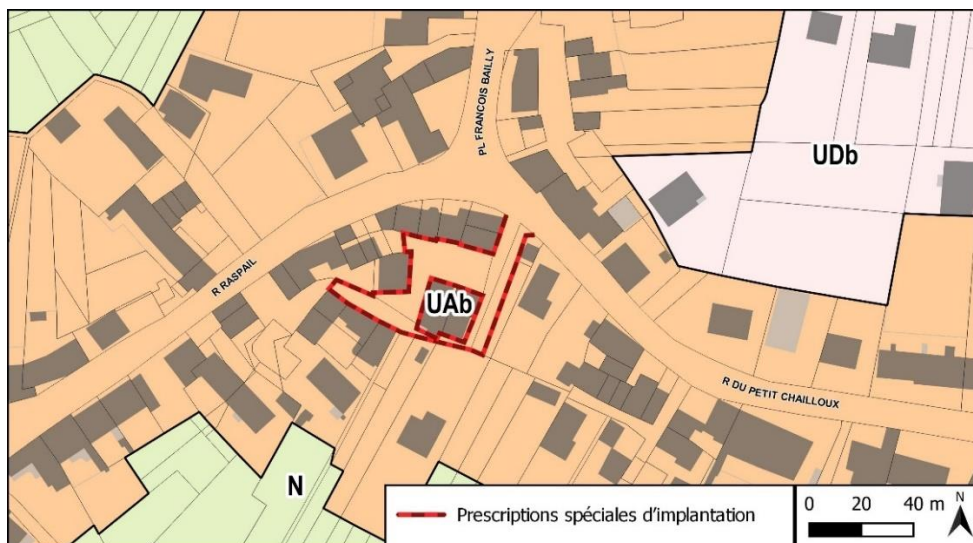
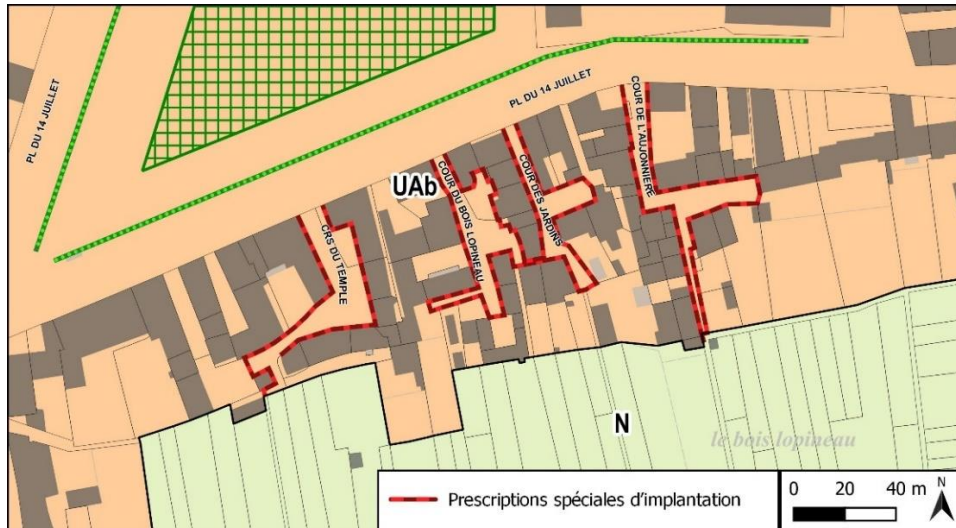
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent comporter des niveaux en attique, avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à la façade du niveau inférieur.

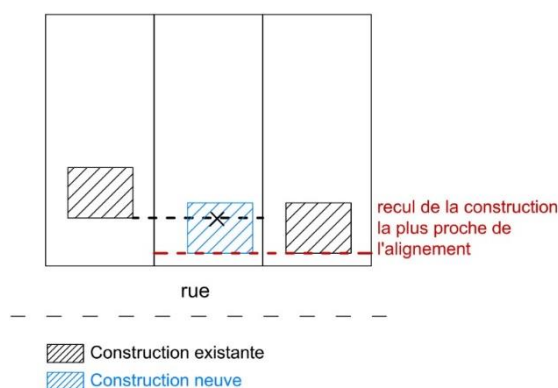
**Dispositions particulières**

- Dans le cas de constructions ayant une façade d'au moins 20 m implantée à l'alignement, cette façade peut présenter un (ou plusieurs) recul de 5 m maximum, sur une longueur qui ne peut dépasser 30 % de la longueur totale de façade, et à condition qu'un dispositif de clôture soit implanté à l'alignement.
- Dans les secteurs suivants correspondant à des cours communes à Bourges, les constructions ne peuvent pas s'implanter à l'avant des filets d'implantation maximum repérés sur les cartes suivantes :





- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - Dans le cas où aucune des constructions situées sur les terrains limitrophes n'est implantée à l'alignement : le recul total ou partiel est autorisé pour s'aligner sur l'implantation de la construction principale voisine la plus proche de l'alignement ;



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 10 logements ou lots à construire en **secteur UAa** et d'au moins 5 logements ou lots à construire en **secteur UAb**, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
  - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.

## **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### **Dispositions générales**

- En **secteur UAa** :
  - Dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.
  - Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 25 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
  - Au-delà de la bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative latérale.
- En **secteur UAb** :
  - Dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative latérale.

- Pour les constructions implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
  - Au-delà de la bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- **Au-delà d'une bande de 20 m** comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin, les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et pour les annexes lorsque leur hauteur totale n'excède pas 2,50 m.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction la plus haute à réaliser ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article UA-7 : Emprise au sol des constructions**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

##### **Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
- **En secteur UAa : 80 %** de la surface du terrain ;
  - **En secteur UAb : 70 %** de la surface du terrain.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, et dans la limite de + 30 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

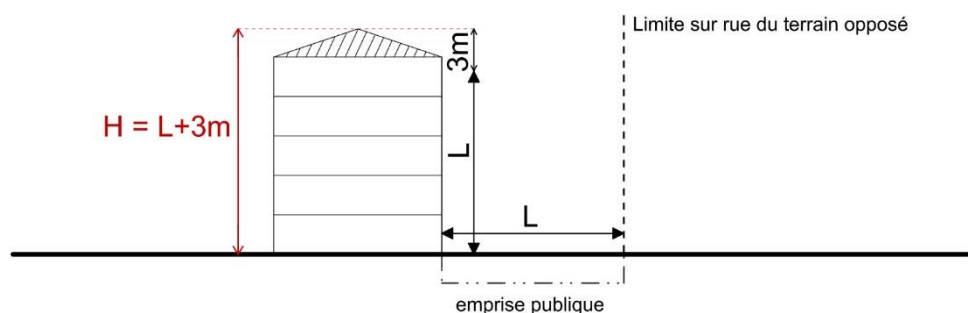
**Article UA-8 : Hauteur des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

**Dispositions générales**

- La hauteur maximum des constructions ne peut être supérieure à la distance séparant la façade de la construction future de l'alignement opposé augmentée de 3 m ( $H=L+3$ ) et sans dépasser les hauteurs maximales suivantes :



- **En secteur UAa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **15 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **18 m** au faîtage.
  - **En secteur UAb**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **9 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **12 m** au faîtage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

**Dispositions particulières**

- En limite séparative avec un terrain inscrit en zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

**Des dispositions différentes** de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics**, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 1 m.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

### **Dispositions particulières**

#### **Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

#### **L'extension et la surélévation des constructions existantes :**

- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

### **Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

- La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à :
  - En secteur **UAa** : **10 %** de la surface du terrain ;
  - En secteur **UAb** : **20 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **10 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **200 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

#### Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

**Les espaces écologique et/ou paysagé protégé**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

**Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

**Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Sous-section 2.4. : Stationnement**

#### **Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

##### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

##### **Dispositions générales**

#### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| <b>Destination de la construction</b>          | <b>Norme minimale exigée de stationnement automobile</b>   |
|--|--|
| Logement                                       | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T4 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T5 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Logement social                                | 0,5 place par logement   |
| Hébergement                                    | 1 place pour 4 chambres<br>Ou 1 place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement  |
| Artisanat - Commerce de détail                 | - Surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> : il n'est pas fixé de norme<br>- Autres cas : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Restauration                                   | Il n'est pas fixé de norme   |
| Activités de service avec accueil de clientèle | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier et touristique            | 1 place pour 3 chambres  |



| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile   |
|---|---|
| Cinéma  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local  |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 4 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement  |
| Salles d'art et de spectacle  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Equipements sportifs  |   |
| Autres équipements recevant du public                                       |   |
| Bureau  | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Centre de congrès et d'exposition   | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et type d'utilisateurs et sa localisation.    |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places. | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée. |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

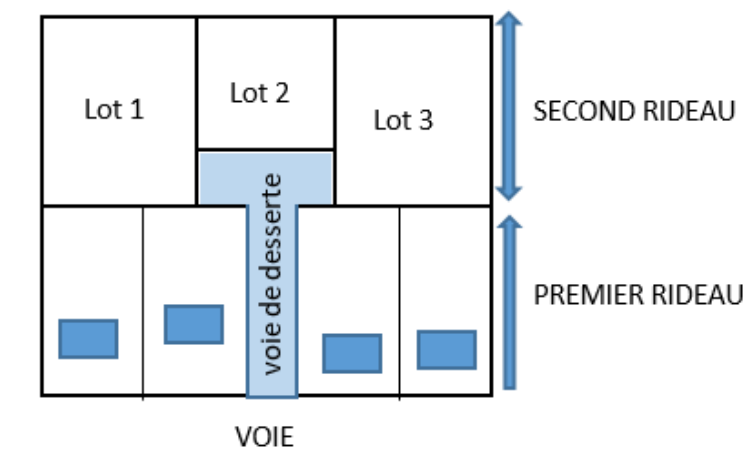
#### **Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

**Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

**Assainissement des eaux usées****Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

**Dispositions particulières :**

- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UA-14.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE UB

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UB</b> | Secteur urbain mixte, identifié uniquement à Bourges et Saint-Doulchard |
|-----------|---|

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UB-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs, ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les carrières.

### **Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>. Cette surface maximum de vente est portée à
  - 1 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
  - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;

- A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

### **Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

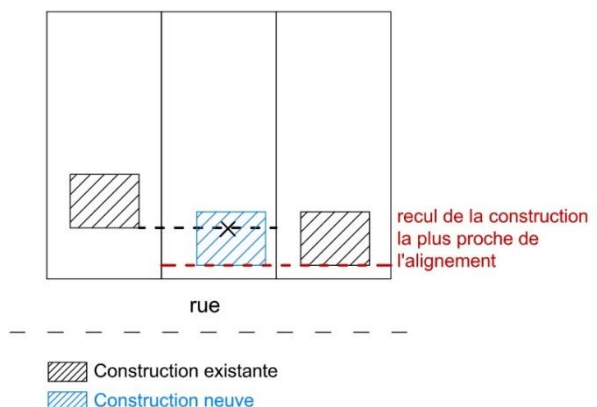
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou en recul.
- En cas de recul :
- Celui-ci ne peut être supérieur à 5 m ;
  - Un mur de clôture est exigé en limite de l'alignement.

##### **Dispositions particulières**

- La façade à l'alignement peut avoir un recul supérieur à 5 m sur 30 % de son linéaire au maximum.
- **Saint-Doulchard** : les nouvelles constructions situées avenue des Prés le Roi et avenue d'Orléans sont autorisées uniquement dans une bande de 50 m comptés depuis l'espace public.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul supérieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction la plus proche de l'alignement qui sera pris en compte ;



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements ou lots à construire, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.

### **Article UB-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol nature ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.
- **Au-delà d'une bande de 20 m** comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

- Pour les constructions implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur totale n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur totale n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article UB-7 : Emprise au sol des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### **Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 70 % de la surface du terrain

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, et dans la limite de + 30 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

### **Article UB-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### **Dispositions générales**

- La hauteur maximum des constructions ne peut être supérieure à la distance séparant la façade de la construction future de l'alignement opposé augmentée de 3 mètres ( $H=L+3$ ) et sans dépasser **12 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **15 m** au faitage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

#### **Dispositions particulières**

- En limite séparative avec un terrain inscrit en zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 12 m.



- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

**Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un muret plein maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m portée à 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m ou 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard doit être ajouré.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

**Dispositions particulières****Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

**L'extension et la surélévation des constructions existantes :**

- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

**Article UB-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UB-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 30 % de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 20 % de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **15 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **200 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :

- Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
- Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologique et/ou paysagé protégé**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

### **Article UB-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).

- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Sous-section 2.4. : Stationnement**

#### **Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

##### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

##### **Dispositions générales**

#### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| Destination de la construction | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|--------------------------------|--|
| Logement                       | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile   |
|---|---|
| Logement social   | 0,5 place par logement  |
| Hébergement   | 1 place pour 4 chambres<br>Ou une place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement   |
| Artisanat - Commerce de détail  | - Surface de plancher inférieure à 100 m <sup>2</sup> : il n'est pas fixé de norme<br>- Autres cas : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher                                 |
| Restauration  | 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 3 chambres   |
| Cinéma  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local  |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 4 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement  |
| Salles d'art et de spectacle  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Equipements sportifs  |   |
| Autres équipements recevant du public                                       |   |
| Bureau  | 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Centre de congrès et d'exposition   | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobilier adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--------------------------------|---|
| Logement                       | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.                                     | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée. |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

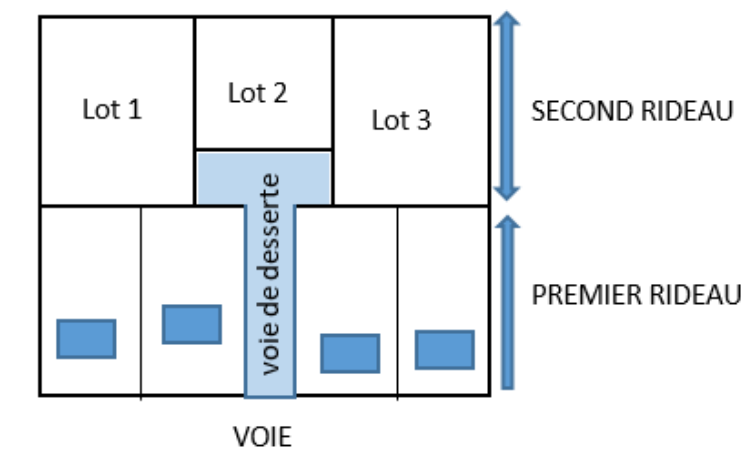
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement adapté permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;

- Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

### **Article UB-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement



non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article UB-14.

#### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

#### **Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE UC

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UC</b> | Secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif |
|-----------|---|

Aux règles de la zone UC s'ajoutent sur certains secteurs repérés sur le plan de zonage, le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), composées d'un schéma et d'un texte (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces de gros ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs, ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les carrières.

### Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>. Cette surface maximum de vente est portée à
  - 1 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
  - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;

- A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

### **Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ou en recul de l'alignement.

##### **Dispositions particulières**

- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.

#### **Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les annexes lorsque leur hauteur totale n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article UC-7 : Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

**Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **70 %** de la surface du terrain.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation dans la limite de + 25 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

**Article UC-8 : Hauteur des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;

- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### Dispositions générales

- La hauteur totale des constructions est limitée à :
  - **A Bourges : 15 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **18 m** au faitage
  - **A Saint-Doulchard et Saint-Germain-du-Puy : 12 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **15 m** au faitage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

#### Dispositions particulières

- En limite séparative avec un terrain inscrit en zone UD, la hauteur des constructions est limitée à 12 m.
- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

- Les coffrets, compteurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut, portées à 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m ou 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard doit être ajouré.
- Les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

#### **Dispositions particulières**

##### **Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

##### **L'extension et la surélévation des constructions existantes :**

- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

### **Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- Au moins **20 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **15 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare. Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.

- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

### **Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.



- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

#### **Dispositions générales**

##### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|---|--|
| Logement  | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Logement social   | 0,5 place par logement   |
| Hébergement   | 1 place pour 3 chambres<br>Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement  |
| Artisanat - Commerce de détail  | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Restauration  | 1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres  |
| Cinéma  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local   |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 3 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement   |
| Salles d'art et de spectacle  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Equipements sportifs  |  |
| Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Bureau  | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Centre de congrès et d'exposition   | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo  |
|--|--|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,<br/>Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.                                     | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.  |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

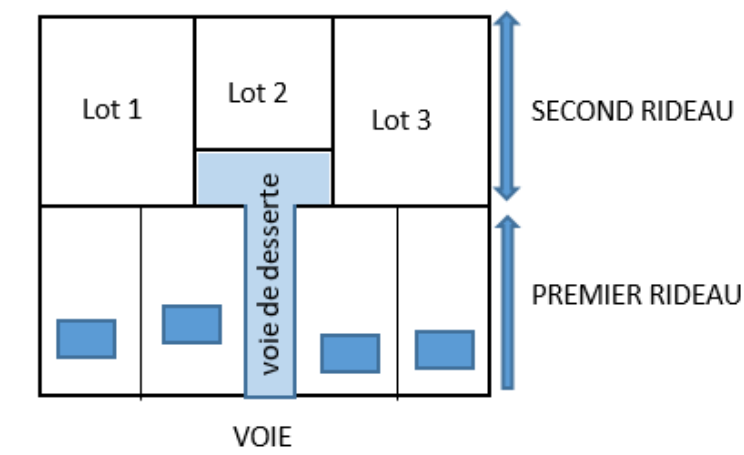
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.

- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

### **Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article UC-14.

#### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

#### **Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE UD

|           |  |
|-----------|--|
| <b>UD</b> | Zone à dominante d'habitat pavillonnaire |
|-----------|--|

La zone UD est répartie en plusieurs secteurs aux dispositions distinctes pour certaines règles :

- des secteurs **UDa** : à dominante d'opérations d'ensemble, de type lotissement ;
- des secteurs **UDb** : à dominante de constructions diffuses dans la zone ;
- des secteurs **UDf** pour des lotissements existants insérés dans des sites à caractère boisé ;
- un secteur **UDg** pour un ancien hameau de Gionne (commune de Bourges).

En l'absence de mention, le règlement s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UD-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales :**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière autres que celles autorisées à l'article UD-2 suivant ;
- Les constructions à destination de commerces de gros ;
- Les constructions à destination de cinéma ;
- **En secteurs Udf et UDg :**
  - Les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques accueillant du public et assimilés ;
  - Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
  - Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions de salle d'art et de spectacle ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent autres que celles autorisées à l'article UD-2;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les carrières.

**Dispositions particulières**

**A ces interdictions s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :**

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;
- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :**

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Article UD-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- **En secteur UDb** : les extensions et les annexes liées à des constructions à destination agricole à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin** :
  - Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur couvert par un **périmètre de polarité commerciale**, et que leur surface de vente ne dépasse pas :
    - 1 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité**,
    - 5 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
  - En dehors des polarités commerciales, les extensions et les annexes aux constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **Sur les autres communes** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.
- Les résidences démontables de type Tiny House, sans moyen de mobilité, sous réserve des conditions de raccordement aux réseaux fixés à l'article UD-17 et de leur revêtement en bardage bois ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
  - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- A ces conditions s'ajoutent, **dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
  - Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article UD-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UD-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

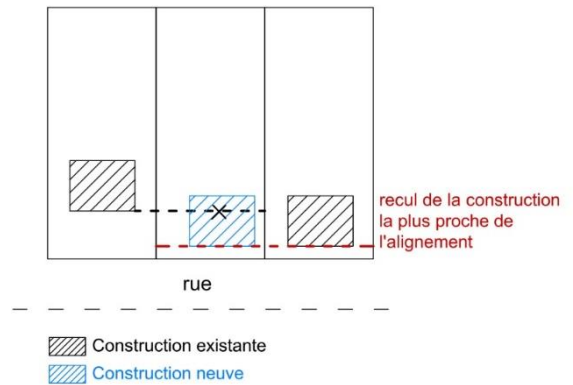
- **En secteurs UD<sub>a</sub> et UD<sub>b</sub>**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- **En secteur UD<sub>f</sub>**, le recul minimum est fixé à 10 m.
- **En secteur UD<sub>g</sub>**, l'implantation doit s'aligner soit :
  - Sur celle de la construction initiale ;
  - Sur celle de l'une des constructions voisines sur les terrains limitrophes.

##### **Dispositions particulières**

- **A Saint-Doulchard :**
  - Le long de la RD 944, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de la voie et à 15 m de l'axe de la voie.
  - Le long de la rue Alfred Stanke et de la rue des Grands Champs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :



- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, la construction devra respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale la plus proche de l'alignement.



- **En secteur UDb** ou en cas d'opération d'ensemble d'au moins 5 logements ou lots à construire **en secteur UDa**, le recul minimum est fixé à 3 m lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique, ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En secteur UDa et UDb, les extensions des constructions existantes et les annexes peuvent avoir un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

## **Article UD-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### **Dispositions générales**

- **En secteur UDa :**
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.
  - Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.
- En **secteur UDb et UDg**, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- En **secteur Udf**, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à :
- En secteurs **UDa, UDb et UDg** : 3 m ;
  - En **secteur Udf** : 6 m.

- **Au-delà d'une bande de 20 m** comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.
- A l'exception des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone A ou N. La distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 5 m.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- **Hors secteur UDg** : lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.
- **En secteur UDg** : il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article UD-7 : Emprise au sol des constructions**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

##### **Dispositions générales**

- **En secteur UDa**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : 50 % de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface du terrain.
- **En secteur UDb**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 40 % de la surface du terrain ;

- Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 50 % de la surface du terrain.
- **En secteur Udf**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteur UDg**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : 30 % de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : 50 % de la surface du terrain.

#### Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, dans la limite de **+ 20 %** de l'emprise au sol bâtie initiale.

### **Article UD-8 : Hauteur des constructions**

#### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### Dispositions générales

- **Hors secteur UDg**, la hauteur totale des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **10 m** au faîtage ;
- En **secteur UDg**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **4 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **7 m** au faîtage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

#### Dispositions particulières

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UD-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

**Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

**Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

**Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé et de respecter les tons de l'environnement immédiat.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

**Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut, portées à 1,60 m sur les communes de Saint-Just, Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m, ou 1,60 m sur les communes de Saint-Just Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard, doit être ajouré.
- Les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.

- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

### **Dispositions particulières**

#### **Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

#### **L'extension et la surélévation des constructions existantes :**

- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

### **Article UD-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UD-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés **à partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### Dispositions générales

- En secteur **UDa**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain.
- En secteur **UDb**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Sur un terrain d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain.
- En secteur **UDf**, au moins **60 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- En secteur **UDg**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **20 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés sur le même terrain, par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

## **Article UD-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

## **Article UD-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.

- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UD-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.



- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

### Dispositions générales

#### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|---|--|
| Logement  | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Logement social   | 0,5 place par logement   |
| Hébergement   | 1 place pour 3 chambres<br>Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement  |
| Artisanat - Commerce de détail  | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Restauration  | 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres  |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local   |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 3 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement   |
| Equipements sportifs  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Bureau  | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

### Dispositions particulières

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

#### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,

- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.                                     | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.   |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article UD-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

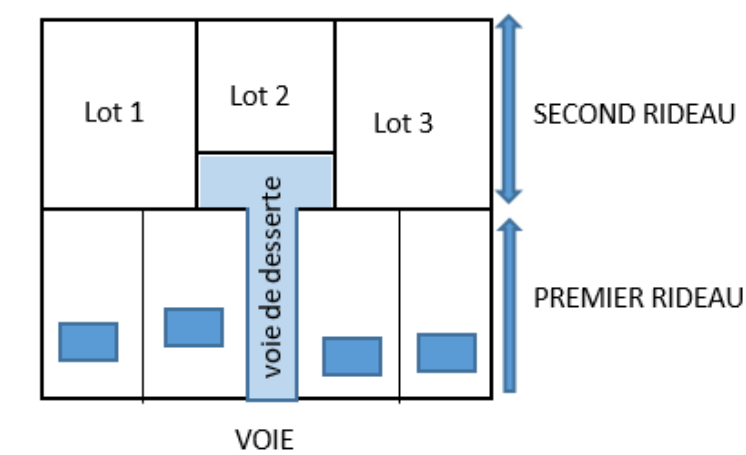
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

#### **Article UD-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

**Assainissement des eaux usées****Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

**Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

**En PPR1 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

**En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
  - Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
  - En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
  - Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
    - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UD-14.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE UE

|           |                               |
|-----------|-------------------------------|
| <b>UE</b> | Secteur à vocation économique |
|-----------|-------------------------------|

La zone UE est répartie en 3 secteurs qui comportent des dispositions distinctes pour certaines règles :

- des secteurs **UEa** : à dominante artisanale et présents en particulier dans les bourgs ou à leurs abords ;
- des secteurs **UEb** : à vocation économique large, à l'exception du commerce de détail ;
- des secteurs **UEc** : à vocation économique large, y compris le commerce de détail.

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
- En secteurs **UEa** et **UEb** :
  - Les constructions à destination de commerces de détail autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
  - Les constructions à destination de cinéma ;
  - Les salles d'art et de spectacles ;
  - Les centres de congrès et d'exposition ;
- En secteur **UEc**,
  - Les constructions à destination de restaurant autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
  - Les constructions à destination de cinéma autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
- En secteur **UEa** :
  - Les constructions à destination d'industrie autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
  - Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles autorisées à l'article UE-2 suivant ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs, ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières.

#### **Dispositions particulières**

**A ces interdictions s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :**

#### **En PPR1 des captages de Saint-Ursin :**

- Les constructions à destination d'artisanat ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;

#### **En PPR1 et PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Les constructions à destination de cinéma ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

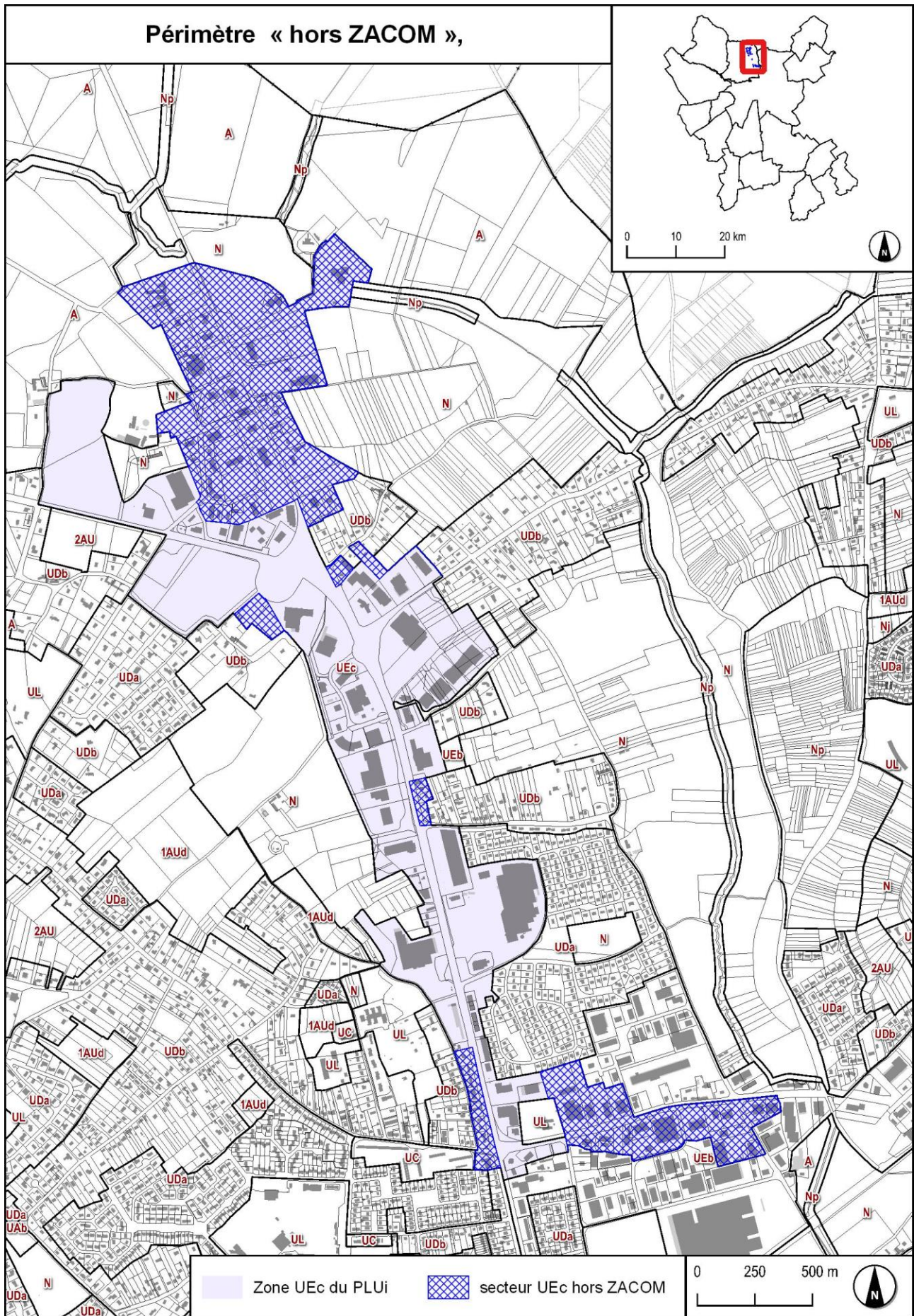
#### **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :**

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article UE-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions et aménagements à destination de logement, à condition d'être nécessaires à l'activité économique ou au gardiennage des constructions autorisées sur le terrain. Il ne peut y avoir plus d'un logement par terrain et celui-ci doit être intégré dans le volume des constructions principales, et ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de logements, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **En secteurs UEa et UEb :**
  - Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail, à condition d'être liés à une activité de production sur le même terrain et sans que la surface de vente ne dépasse 10 % de la surface de plancher de la construction principale ;
  - Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de commerce de détail, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **En secteur UEc,** les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail, à condition que la surface de vente :
  - Soit **supérieure à 300 m<sup>2</sup>** ;
  - **Ne dépasse pas 5 000 m<sup>2</sup>** dans les secteurs repérés sur la carte suivante (situés hors des Zones d'Aménagement Commercial définies par le SCoT de l'Agglomération Berruyère).





- **En secteur UEc :**
  - Les constructions à destination de restaurant, à condition de ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de restaurant, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
  - Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de cinéma, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées.
- **En secteur UEa :**
  - Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
  - Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être complémentaires d'une autre destination principale autorisée et de ne pas représenter plus de 50 % de l'emprise au sol bâtie totale sur le terrain.
- **A l'intérieur du « périmètre de gel de la constructibilité »** repéré sur le plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire maximum ; cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLUI.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

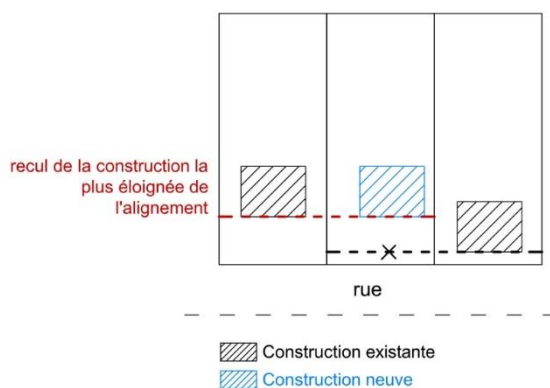
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### Dispositions générales

- **Pour les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement existant ou futur.
- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur.

### Dispositions particulières

- **Saint-Doulchard** : le long de la RD 944, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de la voie et à 15 m de l'axe de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui sera prise en compte ;



- Lorsque cette implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

## **Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

**Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s’implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

**Dispositions particulières**

- Il n’est pas fixé de règle pour les constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics, les annexes et les abris de jardin.
- A l’exception des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s’implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UA, UB, UC, UD, 1AUd, A ou N, en respectant les distances précisées ci-dessus.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d’approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu’elles n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c’est-à-dire réalisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n’est pas fixé de règle.

**Article UE-7 : Emprise au sol des constructions**

Il n’est pas fixé de règle.

**Article UE-8 : Hauteur des constructions****Champ d’application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d’énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d’antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d’être traités à claire-voie.

**Dispositions générales**

Il n’est pas fixé de règle.

**Dispositions particulières**

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l’environnement dans lequel ils s’insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l’affirmation de son identité par une architecture significative.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

**Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

**Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

**Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

**Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

**Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.

- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- Au moins **30 %** de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **10 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- En limites séparatives avec un terrain situé en zones UA, UB, UC, UD, 1AUd, A ou N :

- Les plantations existantes en limites séparatives doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes en limites séparatives, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

***NB** : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
- Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
- Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

### **Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.

- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### **Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

#### **Dispositions générales**

##### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public. Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, un espace pour le stationnement des véhicules de livraison et des poids lourd adapté à l'activité doit être prévu.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public. Dans les lotissements avec espaces communs, 1 place visiteur pour 4 lots doit être aménagée au minimum.

| Destination de la construction  | Norme exigée de stationnement automobile   |
|---|--|
| Logement  | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Artisanat - Commerce de détail  | <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><u>Commerce de détail</u> :<br>- entre 300 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente<br>- plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente   |
| Restauration  | 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce de gros  | 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds  |
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres  |
| Cinéma  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local   |



| Destination de la construction                         | Norme exigée de stationnement automobile  |
|--|---|
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale | - Santé : 1 place pour 4 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement  |
| Salles d'art et de spectacle                           | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Equipements sportifs                                   |   |
| Autres équipements recevant du public                  | La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher  |
| Industrie  | 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds                               |
| Entrepôt   | 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds                               |
| Bureau   | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Centre de congrès et d'exposition                      | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Artisanat et commerce de détail,<br>Restauration,<br>Activités de services ou<br>s'effectue l'accueil d'une<br>clientèle,<br>Cinéma  | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement,<br>Hôtels,<br>Autres hébergement<br>touristiques  | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant<br>l'objet d'un changement de<br>destination pour du logement<br>collectif, du bureau, de<br>l'artisanat, du commerce ou de<br>l'activité de service <b>et</b> disposant<br>ou créant un parc de<br>stationnement automobile de<br>plus de 5 places. | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée. |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

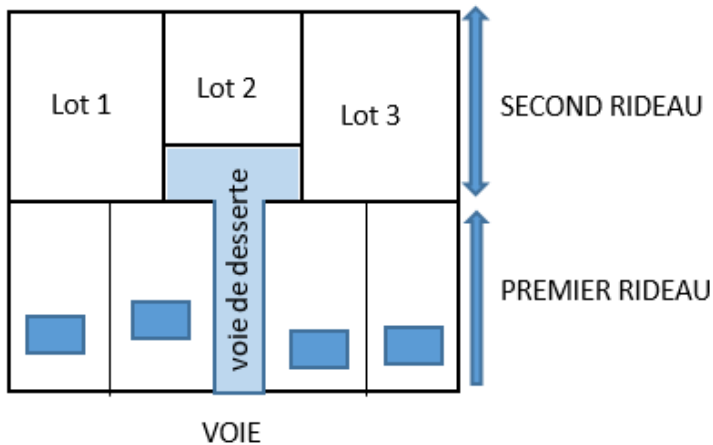
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.

- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

**Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

**Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

**Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement

non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

**Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

**En PPR des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

**En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UE-14.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.

# ZONE UL

|           |   |
|-----------|---|
| <b>UL</b> | Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés) / |
|-----------|---|

La zone UL comprend des secteurs qui comportent des dispositions distinctes pour certaines règles :

- des secteurs **ULn** pour les installations et équipements de production d'énergies.

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UL-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article UL-2 ;
- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières ;
- **Hors secteur ULn** : les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières ;
- **En secteur ULn** : toute construction, installation ou aménagement qui ne soit pas en rapport avec la production d'énergie renouvelable.

#### **Dispositions particulières**

A ces interdictions **s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article UL-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination de logement uniquement :
  - S'il s'agit d'un logement lié au gardiennage des constructions autorisées sur le terrain. Il ne peut y avoir plus d'un logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales, et ne doit pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de logements à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

A ces conditions s'ajoutent, dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

### **Article UL-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UL-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UL-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limite(s) séparative(s) ou en retrait.

##### **Dispositions particulières**

- A l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de production, de transformation ou de transport d'énergie, et des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un

terrain situé en zone UB, UD, 1AUd, A ou N, en respectant une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

- Dans le cas de constructions régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article UL-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UL-7 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UL-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### **Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions particulières**

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UL-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

#### **Dispositions particulières**

##### **En secteur ULn :**

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).

##### **Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

#### **Article UL-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions protégées inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérées sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.



### **Article UL-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UL-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les surfaces aménagées en espaces verts devront, autant que possible, éviter d'être morcelées.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- **En secteur UL** : il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- **En secteur ULn** :
  - Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
  - Des aménagements en faveur de la biodiversité devront être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation des espaces libres et sous les panneaux...).
  - Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article UL-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.

- Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

#### **Article UL-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).

- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UL-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

#### **Dispositions générales**

##### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|---|--|
| Logement  | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Hébergement   | 1 place pour 3 chambres<br>Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement  |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local   |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 4 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement   |
| Salles d'art et de spectacle  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Equipements sportifs  |  |
| Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Bureau  | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Centre de congrès et d'exposition   | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobilier adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--------------------------------|---|
| Logement                       | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.                                     | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée. |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article UL-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;

- Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
- Ces accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

### **Article UL-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### **Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

**Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

**En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UL-14.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.

# ZONE UN

UN

Secteur d'habitat isolé du bourg principal et/ou hameaux secondaires.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article UN-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière autres que celles autorisées à l'article UN-2 suivant ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination de commerce de détail autres que celles autorisées à l'article UN-2 suivant ;
- Les constructions à destination de restauration autres que celles autorisées à l'article UN-2 suivant ;
- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- Les constructions d'activité de service avec accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination de cinéma ;
- Les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques accueillant du public et assimilés ;
- Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les constructions de salle d'art et de spectacle ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions des autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent autres que celles autorisées à l'article UN-2;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Les carrières.

### **Article UN-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- Les extensions et les annexes liées à des constructions aux destinations suivantes, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées :
  - D'exploitation agricole et forestière
  - De commerce de détail



- De restauration.
  - Et en cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition de venir en complément d'un logement et d'avoir une emprise au sol qui ne peut dépasser 30% du total des emprises au sol bâties présentes sur le terrain.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
- Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les résidences démontables de type Tiny House, sans moyen de mobilité, sous réserve des conditions de raccordement aux réseaux fixés à l'article UN-17 et de leur revêtement en bardage bois ;
- Les affouillements et exhaussement des sols, à condition d'être nécessaire, selon les cas :
- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

### **Article UN-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UN-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

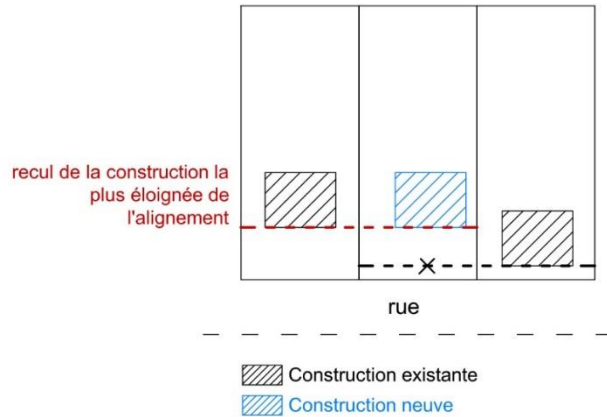
##### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant :
- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ;
  - Une bande de constructibilité maximum de 20 m comptés depuis la limite de l'alignement existant ou futur avec l'emprise publique ;
  - Au-delà de cette bande de constructibilité, les constructions principales sont interdites.

**Dispositions particulières ou alternatives**

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui sera pris en compte ;



- Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique, ou aux raccordements aux réseaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes peuvent avoir un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article UN-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

**Dispositions générales**

- Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.
- Dans le cas de constructions régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition

qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article UN-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute à édifier ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 6 m.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article UN-7 : Emprise au sol des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### **Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 30 % de la surface du terrain.
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 40 % de la surface du terrain.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, dans la limite de **+ 20 %** de l'emprise au sol bâtie initiale

### **Article UN-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

**Dispositions générales**

- La hauteur totale des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **10 m** au faîtage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

**Dispositions particulières**

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Article UN-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

**Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

**Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

**Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.

Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m doit être ajouré.
- Les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

#### **Dispositions particulières**

##### **Restauration des constructions existantes :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

##### **L'extension et la surélévation des constructions existantes :**

- Les extensions d'une construction existante doivent être bâties sur le même principe que la construction principale et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps de la construction. Ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain aura été étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

#### **Article UN-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article UN-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article UN-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : **60 %** de la surface du terrain.
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

**NB** : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.

## **Article UN-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## **Article UN-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).

- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

### **Sous-section 2.4. : Stationnement**

#### **Article UN-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

##### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

##### **Dispositions générales**

#### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

| Destination de la construction | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|--------------------------------|--|
| Logement                       | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Artisanat - Commerce de détail | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |



| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile                    |
|---|--|
| Restauration  | 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher      |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo  |
|--|--|
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places. | Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée. |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

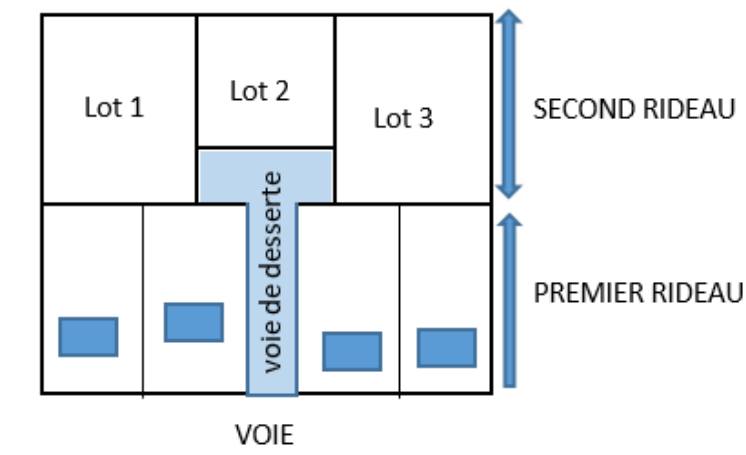
#### **Article UN-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

**Article UN-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

**Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

**Assainissement des eaux usées**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UN-14.

**Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**




- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.



**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONES À  
URBANISER**

# ZONE 1AU

La zone 1AU est répartie en plusieurs types de secteurs qui comportent des dispositions distinctes pour certaines règles :

|             |   |
|-------------|---|
| <b>1AUd</b> |  Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat ou mixte                           |
| <b>1AUe</b> |  Secteur d'urbanisation future à vocation économique   |
| <b>1AUL</b> |  Secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics. |

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

Aux règles de la zone 1AU s'ajoutent le contenu des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, composées d'un schéma et d'un texte pour chaque zone 1AU (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 1AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou aménagements isolés qui n'ont pas le caractère d'aménagement d'ensemble compatible avec les OAP affectées à la zone ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ou sur des constructions irrégulières ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières.

Sont également interdits de façon spécifiques aux secteurs suivants :

| Secteurs    | Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits :  |
|-------------|---|
| <b>1AUd</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de commerce de gros ;</li> <li>• Les constructions à destination de cinéma ;</li> <li>• Les salles d'art et de spectacle ;</li> <li>• Les constructions à destination d'industrie ;</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt ;</li> <li>• Les constructions de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;</li> <li>• L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>• Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.</li> </ul> |

| Secteurs    | Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits :   |
|-------------|--|
| <b>1AUe</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination d'hébergement ;</li> <li>• Les constructions à destination de commerce de détail autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination de cinéma ;</li> <li>• Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</li> <li>• Les salles d'art et de spectacle ;</li> <li>• Les équipements sportifs ;</li> <li>• Les constructions de centre de congrès et d'exposition.</li> </ul> |
| <b>1AUL</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination de commerces et activités de service ;</li> <li>• Les constructions à destination d'industrie ;</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt.</li> </ul>   |

### **Article 1AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

| Secteurs                   | Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont aussi autorisés sous conditions :  |
|----------------------------|---|
| <b>1AUD</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.</li> <li>• Les constructions à destination de commerce de détail, à condition qu'il en soit fait mention dans l'OAP du secteur et que leur surface de vente ne dépasse pas 1 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les équipements sportifs pour la pratique des sports non motorisés, à condition d'être rattachés à un bâtiment à destination d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale.</li> <li>• Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain</li> <li>○ Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>1AUe</b><br><b>1AUL</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement uniquement s'il s'agit de logement lié au gardiennage des constructions autorisées et dans la limite d'un logement par unité foncière ; celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales et ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>En secteur 1AUe</b> : les constructions à destination de commerce de détail, s'il s'agit d'un point de vente lié à une activité de production sur le même terrain et dont la surface de vente ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher de la construction principale.</li> </ul>   |

### **Article 1AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.



## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.

##### Dispositions générales

| Secteurs | Sauf autres dispositions inscrites dans les OAP :  |
|----------|--|
| 1AUd     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.</li> <li>• Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées lorsque cette implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement. Le recul minimal ne peut toutefois pas être inférieur à 3 m.</li> </ul>  |
| 1AUe     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commerce de gros, industrie, entrepôt</b> : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement existant ou futur.</li> <li>• <b>Autres constructions autorisées dans la zone</b> : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur.</li> <li>• Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées lorsque cette implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement.</li> </ul> |
| 1AUL     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>  |

##### Dispositions particulières

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique, ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

#### Article 1AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

**Dispositions générales**

| Secteurs | Sauf autres dispositions inscrites dans les OAP :   |
|----------|---|
| 1AUd     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> : les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.</li> <li>• En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.</li> <li>• <b>Au-delà d'une bande de 20 m</b> comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.</li> </ul> |
| 1AUe     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.</li> <li>• En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.</li> <li>• Les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UA, UB, UC, UD ou 1AUd en respectant les distances ci-dessus.</li> </ul>  |
| 1AUL     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.</li> <li>• A l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de production, de transformation ou de transport d'énergie, et des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UB, UD ou 1AUd, en respectant une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.</li> </ul>  |

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.
- A l'exception des abris de jardin, toutes les constructions **doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone A ou N**. La distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

**Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

| Secteurs     | Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP :  |
|--------------|---|
| 1AUd         | Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la façade la plus haute à édifier ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 6m. |
| 1AUe<br>1AUL | Il n'est pas fixé de règle  |

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Article 1AU-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés.

### **Dispositions générales**

| Secteurs     | Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP, emprise au sol maximum des constructions :   |
|--------------|--|
| 1AUd         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : <b>50 %</b> de la surface du terrain ;</li> <li>• Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : <b>60 %</b> de la surface du terrain.</li> </ul> |
| 1AUe<br>1AUL | Il n'est pas fixé de règle   |

### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Article 1AU-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

### **Dispositions générales**

| Secteurs | Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP, hauteur maximum des constructions :   |
|----------|---|
| 1AUd     | La hauteur totale des constructions est limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions comportant <b>1 seul logement</b> : à <b>7 m</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère et à <b>10 m</b> au faîtage ;</li> <li>• Pour les constructions comportant <b>plus de 1 logement et pour les autres constructions</b> : à <b>9 m</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère et à <b>12 m</b> au faîtage.</li> </ul> |
| 1AUe     | Il n'est pas fixé de règle.   |
| 1AUL     | Il n'est pas fixé de règle  |

- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

### **Dispositions particulières**

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **Article 1AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (chalet, brique rouge, mas provençal...)
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- **En secteur 1AUd** : les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m doit être ajouré.

- Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

#### **Antennes**

- Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

#### **Article 1AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

#### **Article 1AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **Dispositions générales**

- **En secteurs 1AUd**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteurs 1AUe**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteurs 1AUd**, pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- **En secteurs 1AUe**, pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **10 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Ces surfaces devront, autant que possible, éviter d'être morcelées.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts de pleine terre à hauteur de 50 % de leur surface.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

**Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

**Article 1AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger****Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

**Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Article 1AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

**Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

**Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

**Sous-section 2.4. : Stationnement****Article 1AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'**unité inférieure**.

**Dispositions générales****Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...

- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

**Secteur 1AUd**

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile  |
|---|--|
| Logement  | Pour les logements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus,</li> </ul> Pour les logements individuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup>,</li> </ul> |
| Logement social   | 0,5 place par logement   |
| Hébergement   | 1 place pour 3 chambres<br>Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement  |
| Artisanat   | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Restauration  | 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres  |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local   |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 3 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement   |
| Equipements sportifs  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.  |
| Autres équipements recevant du public                                       |  |
| Bureau  | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

**Secteur 1AUe**

| Destination de la construction | Norme exigée de stationnement automobile   |
|--------------------------------|--|
| Logement                       | Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> ,<br>Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> ,   |
| Artisanat - Commerce de détail | <b>Artisanat</b> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br><b>Commerce de détail</b> :<br>- entre 300 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente<br>- plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente |
| Restauration                   | 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Commerce de gros               | 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds  |



| Destination de la construction  | Norme exigée de stationnement automobile  |
|---|---|
| Activités de service avec accueil de clientèle                              | La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher  |
| Hébergement hôtelier et touristique   | 1 place pour 2 chambres   |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local  |
| Autres équipements recevant du public                                       | La surface de stationnement ne peut dépasser 200% de la surface de plancher   |
| Industrie   | 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds |
| Entrepôt  | 1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher<br>Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds |
| Bureau  | 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |

### **Dispositions particulières**

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de l'attribution de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

### **Secteur 1AUL**

| Destination de la construction  | Norme minimale exigée de stationnement automobile   |
|---|---|
| Logement  | Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> ,<br>Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m <sup>2</sup> ,            |
| Hébergement   | 1 place pour 3 chambres<br>Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement   |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés                | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local  |
| Etablissements d'enseignement, santé et action sociale                      | - Santé : 1 place pour 4 chambres<br>- Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement  |
| Salles d'art et de spectacle  | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |
| Equipements sportifs  |   |
| Autres équipements recevant du public                                       |   |
| Bureau  | 1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher   |
| Centre de congrès et d'exposition   | Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation. |

### **Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobilier adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m<sup>2</sup> par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m<sup>2</sup>.

| Destination de la construction   | Norme minimale exigée de stationnement vélo   |
|--|---|
| Logement   | Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2,</li> <li>• Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,</li> </ul> |
| Activités des secteurs secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public | Au minimum <b>15 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma   | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos  |
| Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques   | Au minimum <b>5 %</b> du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos   |
| Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service <b>et</b> disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.                                     | Au minimum <b>10 %</b> du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.   |

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article 1AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

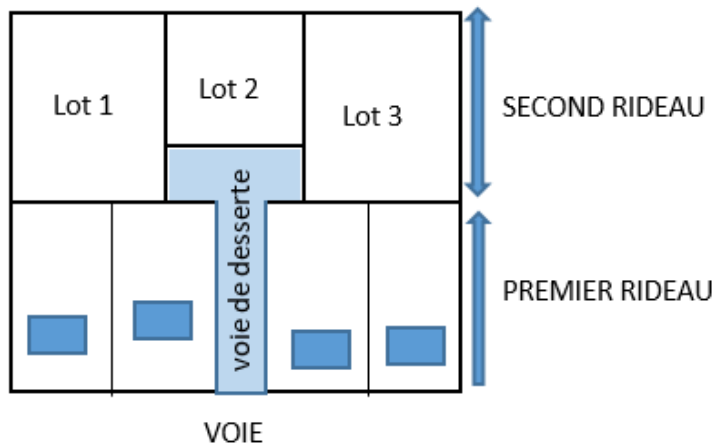
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.

- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - **En secteur 1AUd :**
  - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique, en impasse ou de zones de rencontre.
  - **En secteur 1AUe :** avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique ;
  - **En secteur 1AUI :** avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée ou à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### ***Conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots en second rideau doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-après.



- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à :
  - **En secteur 1AUd et 1AUI :** 3 m ;
  - **En secteur 1AUe :** 5 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

## **Article 1AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

#### **Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article 1AU-14.


### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

### **Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE 1AU-Z

|   |  |
|---|--|
|  <p><b>1AU-Z</b></p> | Zone d'urbanisation future et engagée, à vocation urbaine mixte avec une dominante d'habitat. Son aménagement est encadré par la procédure et le dossier de <b>Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Breuzes</b> (Bourges) |
|---|--|

Aux règles de la zone 1AU-Z s'ajoute le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), composées d'un schéma et d'un texte (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 1AU-Z-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou aménagements isolées qui n'ont pas le caractère d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP affectée à la zone.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières.

### **Article 1AU-Z-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Toutes les constructions et installations, la réhabilitation, l'aménagement dans la mesure où ces opérations sont en cohérence avec un aménagement de l'ensemble du secteur conforme aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage d'annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>, à condition d'être directement liées à une construction à usage d'habitation ou d'activité existante sur l'unité foncière.
- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

### **Article 1AU-Z-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (\*) des constructions**

#### **Article 1AU-Z-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement actuel ou futur.
- Toutefois, une implantation à une distance inférieure à 3 m peut être autorisée, voire imposée, dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou d'un ensemble de "maisons de ville" d'au moins 5 unités ou lots présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain environnant.
- Une implantation à une distance inférieure à 3 mètres peut également être autorisée dans les cas suivants :
  - Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, la distance jusqu'à l'alignement ne peut être inférieure à la plus grande des distances observées entre les constructions existantes sur les parcelles contiguës, et l'alignement.
  - Lorsque l'extension des bâtiments existants avant à l'approbation du PLUi ne peut être réalisée de manière satisfaisante sur le plan architectural ou technique tout en respectant les règles du présent article, la distance jusqu'à l'alignement ne peut être inférieure à la distance observée entre la construction existante sur la parcelle concernée et l'alignement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

- Pour les parcelles bordées par plusieurs voies, l'alignement peut être considéré sur une seule de celles-ci.
- Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Dans le cas d'un permis d'aménager, la voie future sert de référence pour l'application de cette règle.
- Dans le cas où le PLUi indique, au moyen d'un emplacement réservé, la création ou l'élargissement d'une voie, c'est l'alignement futur qui est pris en compte.
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile dont la largeur est inférieure à 8 m (et dans le cas où l'application du règlement de la zone autoriserait une implantation à une distance inférieure à 4 m de l'axe de la voie), une implantation à une distance minimum de 4 m de l'axe peut être imposée.

#### **Article 1AU-Z-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Pour les constructions implantées en recul :
  - Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
  - En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

**Dispositions générales**

- Dans une profondeur de 20 m à compter de l'alignement :
  - Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.
  - En cas de retrait total ou partiel, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - Une implantation à une distance moindre est autorisée pour permettre l'extension ou la surélévation satisfaisante des bâtiments existants ne respectant pas ces règles mais légalement réalisés avant l'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment créé et la limite séparative ne peut être inférieure à la distance comptée horizontalement entre le bâtiment existant et la limite séparative.
- Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :
  - 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 sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - Toutefois, des implantations sur limite séparative sont autorisées dans le cas de constructions dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la pente de toiture n'excède pas 45°.
  - Une implantation à une distance moindre est autorisée afin de permettre l'extension satisfaisante sur le plan architectural ou technique des constructions existantes légalement autorisées avant l'approbation du présent règlement. Dans ce cas, les extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisées avec un retrait moindre sans pouvoir être inférieur à celui constaté entre la limite séparative et la construction existante.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.

**Article 1AU-Z-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 1AU-Z-7 : Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;

**Dispositions générales**

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AU-Z-8 : Hauteur des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;

- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent respecter à la fois les règles de hauteur relative et les règles de hauteur plafond.
- Hauteur relative :
  - La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé le plus rapproché ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 mètres.
  - Une tolérance d'1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
  - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies (ou voie en équerre) d'inégales largeurs, la hauteur autorisée dans la voie la plus étroite, dans une profondeur de 20 m comptée à partir de l'intersection des 2 voies, est calculée par rapport à la voie la plus large.
  - Ces règles sont applicables quel que soit le statut public ou privé des voies.
- Hauteur plafond :
  - La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 13 m au faîtage.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère est considéré comme étant le "point le plus bas" de la construction.
  - Une tolérance d'1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits
- Dans le cas d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments construits sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée par tranche n'excédant pas 25 mètres, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de hauteur plafond pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, ni pour les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques ni pour les ouvrages d'infrastructure et les réseaux.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article 1AU-Z-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **Volumétrie générale architecture, façade, toiture**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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 nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins.

#### **Matériaux et couleurs, ouvrages techniques (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation ou de climatisation)**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, permettant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie à usage domestique (pompes à chaleur...) est autorisée mais peut faire l'objet de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Pour les constructions neuves, lorsque des capteurs solaires sont posés sur une toiture, celle-ci doit être de couleur ardoise. Pour les constructions existantes, les capteurs solaires en toiture doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation en toiture ou en façade pourra également être mis en œuvre.
- Les dispositifs techniques installés en toiture (ventilations, cages d'ascenseurs, capteurs solaires...) doivent systématiquement faire l'objet d'un traitement assurant une insertion harmonieuse, en particulier dans les cas où la



toiture est visible d'un point haut. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation pourra également être mis en œuvre.

#### **Toitures**

- Elles peuvent être à deux versants ou plus. Dans ce cas, elles sont de préférence réalisées avec un matériau de couleur ardoise (les tuiles en terre cuite d'aspect plat, de couleur noire sont autorisées). Les capteurs solaires installés en toiture sont autorisés sur des toitures de couleur noire.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Des dispositions différentes pour des motifs architecturaux ou techniques, sont possibles sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

#### **Ouvertures**

- Les ouvertures dans la toiture doivent faire l'objet d'une composition tenant compte des autres ouvertures assurant une intégration harmonieuse dans la façade. Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

#### **Clôtures**

- La délimitation de l'espace privé et de l'espace public doit être clairement marquée par un dispositif de clôture ou un traitement adapté au sol.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain, avant remblai et déblai éventuels.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement garantissant une insertion harmonieuse dans l'environnement. L'emploi de matériaux à l'état brut alors qu'ils sont destinés à recevoir un traitement de finition (enduit, peinture, revêtement divers...) est interdit.
- Les clôtures à l'alignement des emprises publiques et le long des sentes, sentiers, espaces verts doivent respecter les dispositions suivantes :
  - Lorsqu'elles sont constituées d'un muret surmonté ou non d'une partie ajourée, celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 0,60 mètres (sauf les éventuels murets techniques) ;
  - Lorsqu'elles sont constituées d'une simple grille, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage, elles sont impérativement doublées d'une haie ;
- Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

#### **Aménagement des abords :**

- Le traitement des abords des constructions neuves doit être intégré au projet.
- Les différents dispositifs de comptage (coffrets de raccordement aux réseaux), boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise sont intégrés avec soin dans les murs de la construction ou dans la clôture ou dans un muret technique (maçonné ou non).

### **Article 1AU-Z-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

### **Article 1AU-Z-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### Article 1AU-Z-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Les espaces totalement **perméables** sont des espaces dont le sol a conservé ou retrouvé son état initial en termes de capacité d'infiltration. Ces espaces doivent recevoir un traitement végétal et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>. Ils peuvent être aménagés de telle sorte qu'ils puissent jouer le rôle d'un bassin d'orage permettant d'accueillir une pluie décennale.
- Les espaces **semi-perméables** sont constitués des toitures végétalisées ou d'espaces aménagés avec des matériaux laissant la possibilité d'une infiltration des eaux de pluie.
- Les espaces imperméables sont les surfaces qui ne sont ni perméables, ni semi-perméables. **Le coefficient maximum d'imperméabilisation** est la somme de la surface des espaces totalement imperméables et de la moitié des surfaces des espaces semi-perméables rapportée à la surface de l'emprise foncière du projet.  
Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements...), le coefficient maximum d'imperméabilisation est calculé à l'échelle de l'opération.
  - Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.
  - Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 50%. Il comprend l'emprise des constructions, des voies et de tout espace imperméabilisé.
  - Pour tout autre usage le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70%.
- Dans les lotissements à usage d'habitation de plus de 10 lots, 10% de l'emprise du projet est affecté à des espaces collectifs totalement perméables. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager (pelouse, arbustes, arbres). Ils peuvent être affectés à la gestion des eaux pluviales à condition d'être aménagés de telle sorte qu'ils soient adaptés à un double usage de loisirs ou de gestion des pluies d'orage.
- Dans le cas d'un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager, le pétitionnaire précise dans le règlement, les surfaces maximum imperméabilisées, lot par lot et après avoir déduit les surfaces des parties collectives imperméabilisées. Si le projet est amené à évoluer les surfaces imperméabilisées maximum doivent faire l'objet d'une révision.
- Pour la gestion des eaux pluviales afin que les rejets dans le réseau respectent les valeurs plafond, des mesures de compensation doivent être trouvées, calculées en fonction des valeurs du sous-secteur concerné.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, fossés, bassins de rétention) doivent être plantés et s'intégrer de manière harmonieuse. Les surfaces de rétention peuvent être utilisées comme espaces publics paysagers ou de jeux.
- Des écrans de végétation doivent être prévus :
  - En limite séparative des parcelles pour des constructions ou équipements autres que l'habitat ;
  - Pour masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts, décharges, déchèteries... Ces structures végétales sont composées, pour au moins la moitié, d'arbustes ou d'arbres à feuilles persistantes et pour le reste d'arbustes ou d'arbres à feuilles caduques.
- Aires de stationnement :
  - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 125 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement (espaces de manœuvre compris) répartis harmonieusement, dans une ou plusieurs fosses de plantations d'emprise minimum de 13 m<sup>2</sup>, de telle sorte que leur pérennité soit garantie.
  - Ils sont aménagés de telle sorte que les surfaces imperméabilisées soient limitées au maximum (cf. paragraphe imperméabilisation des sols).

### Article 1AU-Z-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

### **Article 1AU-Z-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article 1AU-Z-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Rampe : sur une distance de 4 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique, sa pente ne peut excéder 5%.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré sur le terrain ou dans son environnement proche, dans un rayon de 300 m, en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.  
Il est rappelé qu'en application de la réglementation en vigueur, la délivrance du permis de construire peut toujours être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être délimitées précisément sur le plan d'aménagement des abords.
- Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent comporter en leur point bas un dispositif de dépollution adapté permettant de rejeter les eaux pluviales sans impacter la qualité du milieu récepteur.
- En ce qui concerne la surface de stationnement affectée à un commerce ou à une salle de cinéma, il sera fait application de l'article L111-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Normes de stationnement automobiles
  - Pour les constructions à usage d'habitation aidées par l'État, il doit être prévu 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher plafonnée à 1 place par logement.
  - Pour les opérations comprenant plus d'un logement non aidé (hors maison individuelle), il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plafonné à 1,5 places par logement.
  - Il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, les espaces de stationnement prévues doivent répondre aux besoins de l'activité.
- Normes de stationnement deux roues pour la construction neuve
  - Pour une construction à usage de logements (comprenant plus d'1 logement) (hors maison individuelle), il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Pour une construction à usage de bureaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Pour une construction à usage commerces, hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Autres lieux d'activité : sans objet.
- Il n'y a pas d'exigence d'aires de stationnement automobile et deux roues pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les besoins destinés à l'accueil du public et du personnel peuvent être assurés dans des parcs de stationnement ou sur les voies ouvertes à la circulation publique.

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article 1AU-Z-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, au nombre de véhicules, et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des véhicules de services (enlèvement des ordures ménagères...).
- Les voies nouvelles doivent être conformes aux règlements relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite conformément au décret n°2006/1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des voies et espaces publics.

- Les voies nouvelles doivent être équipées en éclairage public.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les voies existantes desservant des constructions, il n'est pas fixé de largeur minimum dès lors que celles-ci permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie.
- Les voies principales à double sens doivent comporter des alignements d'arbres, des emprises cyclables et se conformer au règlement de voirie. La chaussée des voies classées en « zone 30 » peut être considérée comme étant une emprise cyclable.
- Elles peuvent être limitées au passage d'un véhicule et présenter une plate-forme de 3,50 mètres, sous réserve des règlements de sécurité routière.

### **Article 1AU-Z-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable d'une capacité adaptée aux activités envisagées. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution de l'eau sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.
- Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau d'électricité.

#### **Electricité**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'électricité d'une capacité adaptée aux activités envisagées.
- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

#### **Assainissement des eaux usées**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article 1AU-Z-14.

#### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet, dans un lieu adapté permettant une insertion harmonieuse de ces dispositifs
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble dont certaines voies ne permettent pas l'accès aux véhicules de collecte des déchets, un emplacement réservé doit être prévu en bordure des voies de collecte pour le stockage des containers en vue de leur ramassage. Les caractéristiques et la localisation de cet emplacement doivent faciliter la manipulation des containers.

# ZONE 2AU

|            |   |
|------------|---|
| <b>2AU</b> | Secteurs d'urbanisation future à moyen / long terme |
|------------|---|

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par une procédure ultérieure de modification du PLUi.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Toutes constructions autres sur celles liées à des équipements techniques d'intérêt collectif nécessaire à la gestion du site avant travaux.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions non autorisées ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

### **Article 2AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - À la réalisation de recherches archéologiques.

### **Article 2AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (\*) des constructions**

#### **Article 2AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **Article 2AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 2AU-7 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 2AU-8 : Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Article 2AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Sans objet.

**Article 2AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

**Article 2AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

**Article 2AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Sans objet.

**Article 2AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Sans objet.

**Article 2AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

Sans objet.

**Sous-section 2.4. : Stationnement**

**Article 2AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

**Section 3 : Equipements et réseaux**

**Article 2AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Sans objet.



**Article 2AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Sans objet.



**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE AGRICOLE**

# ZONE A

|           |   |
|-----------|---|
| <b>A</b>  | Secteur à vocation agricole   |
| <b>Ap</b> | Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique (ou périmètre de protection rapproché de captage) |

La zone A comprend dispositions particulières pour certaines règles : en secteurs **Ap** et dans les **secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** qui se superposent au zonage « A ».

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cités à l'article A-2 suivant ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières ;
- Les carrières.
- **En secteur Ap** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole, à l'exception des extensions et des annexes aux logements régulièrement édifiés encadrées à l'article A-2 suivant.

#### **Dispositions particulières**

A ces interdictions s'ajoutent, **dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, et afin de ne pas porter atteinte au caractère agricole ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

#### **Ensemble de la zone A :**

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :
  - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, ne pas dépasser une augmentation de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale),
  - Une seule extension est autorisée par unité foncière et elle n'est pas cumulable avec une extension déjà réalisée après la date d'approbation du PLUI.
  - S'implanter dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages :
  - Les abris de jardin ;
  - Les clôtures ;
  - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
  - Le réaménagement d'emprises publiques existantes sous réserve de leur intégration environnementale : revêtements perméables ou semi-perméables et renforcement du traitement paysager des abords des voies et stationnements.
  - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF\*).

**Zone A, hors des secteurs couverts par la trame de zone humide et des secteurs Ap :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée des constructions principales de l'exploitation, dans la limite d'un logement par exploitation ;
  - Ou être autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable issue de l'exploitation agricole ou sylvicole, à condition qu'elles soient implantées à une distance supérieure à 250 m des zones U et AU.
- Les installations d'éoliennes, à condition qu'elles soient implantées :
  - En dehors des cônes de vue vers la cathédrale de Bourges définis en annexe 4 du règlement ;
  - À plus de 1 000 m des habitations et des limites des zones UA, UB, UC, UD, UN, 1AUd et 2AU, pour les éoliennes dont le mât mesure plus de 30 m de haut.
- Le camping dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable.

**Secteurs couverts par la trame de zone humide**

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

**Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :**

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, les changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisés à condition de répondre aux destinations suivantes :

| COMMUNE         | NOM   | DESTINATION(S) AUTORISÉE(S)                         |
|-----------------|-------|---|
| BOURGES         | BO-S1 | Logement (gens du voyage)                           |
| BOURGES         | BO-S7 | Hébergement hôtelier et touristique<br>Restauration |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S1 | Artisanat   |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S2 | Restauration  |
| MARMAGNE        | MA-S1 | Autres équipements recevant du public               |
| MORTHOMIERS     | MO-S1 | Hébergement hôtelier et touristique                 |
| SAINT-DOULCHARD | SD-S1 | Logement (gens du voyage)                           |
| SAINT-JUST      | SJ-S1 | Hébergement hôtelier et touristique<br>Restauration |

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages faisant l'objet d'une DUP, ou en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

**Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul le long des grands axes routiers comme prévu à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du PLUi).

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U, 1AU ou 2AU, le retrait minimum est porté à 10 m.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximale de 50 m comptés depuis la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants (hors bâtiment d'élevage).

**Article A-7 : Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;

- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### **Dispositions générales**

- Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à **200 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes rattachées à un logement est limité à **50 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à **300 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### **Dispositions particulières**

- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de :
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup> : + 30 % de l'emprise au sol initiale, sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m<sup>2</sup> ;
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : + 50 % de l'emprise au sol initiale.
- Dispositions applicables dans **les STECAL**.

| COMMUNE         | NOM   | EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE |
|-----------------|-------|---|
| BOURGES         | BO-S1 | 100 m <sup>2</sup>                            |
| BOURGES         | BO-S7 | 100 m <sup>2</sup>                            |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S1 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S2 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |
| MARMAGNE        | MA-S1 | 200 m <sup>2</sup>                            |
| MORTHOMIERS     | MO-S1 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| SAINT-DOULCHARD | SD-S1 | 100 m <sup>2</sup>                            |
| SAINT-JUST      | SJ-S1 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |

### **Article A-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### **Dispositions générales**

- Pour les constructions à destination de logement, la hauteur totale maximum des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 m** au faîtage.



- La hauteur totale des autres constructions autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf pour les silos agricoles et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### **Dispositions particulières**

- Dispositions applicables dans les STECAL

| COMMUNE         | NOM   | HAUTEUR MAXIMALE  |
|-----------------|-------|---|
| BOURGES         | BO-S1 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage   |
| BOURGES         | BO-S7 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage<br>Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S1 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage  |
| LISSAY-LOCHY    | LL-S2 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage  |
| MARMAGNE        | MA-S1 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage  |
| MORTHOMIERS     | MO-S1 | 12 m à l'égout, 15 m au faîtage   |
| SAINT-DOULCHARD | SD-S1 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage   |
| SAINT-JUST      | SJ-S1 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage<br>Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes |

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

**Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Sont également admis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

**Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.

**Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles urbains inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles urbains remarquables** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

**Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction****Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs****Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- Les constructions agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

### **Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction, installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

**Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

**Dispositions particulières**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Sous-section 2.4. : Stationnement****Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

**Normes de stationnement automobile et des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Cette règle s'applique aussi, pour tous travaux d'aménagement ou extension sur une construction existante qui génère la création d'un logement.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie.

#### **Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

##### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

##### **Assainissement des eaux usées**

###### **Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

###### **Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

##### **En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.

- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLU) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

#### **Gestion des eaux pluviales**

*Voir article A-14.*

#### **Réseaux d'énergie et de télécommunication**

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE NATURELLE**

# ZONE N

|            |  |
|------------|--|
| <b>N</b>   | Zone Naturelle   |
| <b>Nc</b>  | Zone naturelle d'exploitation de carrières   |
| <b>NLn</b> | Zone naturelle pouvant accueillir des sites de production d'énergie renouvelables (photovoltaïque) |
| <b>Nj</b>  | Zone naturelle de jardins familiaux  |
| <b>Np</b>  | Zone naturelle protégée pour son intérêt paysager ou écologique                                    |

La zone N comprend des dispositions particulières pour certaines règles : en secteurs **Nc**, **Nj** et **Np**, ainsi que dans les **secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** qui se superposent au zonage « N ».

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cité à l'article N-2 suivant ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les installations d'éoliennes ;
- **Hors du secteur Nc** : les carrières ;
- **Hors secteurs NLn** : les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières.

Interdictions auxquelles s'ajoutent :

- **En secteur Nc** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés) ;
- **En secteur Nj** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec les activités de jardinage ou maraichage ;
- **En secteur Np** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole ou considérées comme le prolongement de ces activités, à l'exception des abris de jardin et des extensions et annexes aux logements régulièrement édifiés encadrées à l'article N-2 suivant ;
- **En secteurs NLn** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec la vocation naturelle du site ou la production d'énergie renouvelable photovoltaïque.

#### **Dispositions particulières**

A ces interdictions s'ajoutent, **dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.



## **Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

### **Ensemble de la zone N :**

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les abris de jardin ;
  - Les clôtures ;
  - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
  - Le réaménagement d'emprises publiques existantes sous réserve de leur intégration environnementale : revêtements perméables ou semi-perméables et renforcement du traitement paysager des abords des voies et stationnements.
  - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS\*).

### **Zone N, hors des secteurs Nj et NLn :**

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, dans la limite d'une augmentation maximum de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale),
  - Une seule extension est autorisée par unité foncière et elle n'est pas cumulable avec une extension déjà réalisée après la date d'approbation du PLUI,
  - Être implantées dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

### **Zone N, hors des secteurs Nc, Nj, Np et NLn et des secteurs couverts par la trame de zone humide :**

- Les constructions, aménagements et installations à condition d'être à destination d'activités sylvicoles.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le camping dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable.

### **Secteur Nc :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés).

**Secteur Nj :**

- Les installations et constructions à condition d'être liées aux activités de jardinages ou de maraichage.

**Secteur NLn :**

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Secteurs couverts par la trame de zone humide :**

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

**Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :**

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions, changements de destination et sous-destination ainsi que les installations autorisés à condition de répondre aux destinations suivantes :

| COMMUNE              | NOM   | DESTINATION(S) AUTORISEE(S)   |
|----------------------|-------|---|
| BOURGES              | BO-S2 | Hébergement hôtelier et touristique   |
| BOURGES              | BO-S3 | Habitat<br>Hébergement hôtelier et touristique<br>Restauration  |
| BOURGES              | BO-S4 | Logement (gens du voyage)   |
| BOURGES              | BO-S5 | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle  |
| BOURGES              | BO-S6 | Habitat<br>Hébergement hôtelier et touristique<br>Restauration  |
| MARMAGNE             | MA-S2 | Hébergement hôtelier et touristique   |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S1 | Equipements sportifs<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs  |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S2 | Hébergement hôtelier et touristique   |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S3 | Equipements d'intérêt collectifs et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs<br>Artisanat |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S4 | Hébergement hôtelier et touristique<br>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle  |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S5 | Hébergement hôtelier et touristique<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs                               |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S1 | Equipements sportifs  |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S2 | Logement (gens du voyage)   |
| SAINT-JUST           | SJ-S2 | Equipements d'intérêt collectif et services publics   |
| SAINT-JUST           | SJ-S3 | Hébergement hôtelier et touristique<br>Restauration   |

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages faisant l'objet d'une DUP, ou en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUi) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- **Hors secteurs Nj et NLn**, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **En secteurs Nj et NLn**, il n'est pas fixé de règle.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul le long des grands axes routiers comme prévu à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du PLUi).

##### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- **Hors secteur Nj et NLn** :
  - Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.

- La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

➤ **En secteurs Nj et NLn** : il n'est pas fixé de règle.

#### Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U, 1AU ou 2AU, le retrait minimum est porté à 6 m.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives sauf en limite de zones classées agricoles ou naturelles.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article N-7 : Emprise au sol des constructions**

#### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### Dispositions générales

- **Hors secteur Nj** :
  - Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes liées à l'habitation est limité à **50 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
  - Le total cumulé de l'emprise au sol des abris de jardin est limité à 10 % par unité foncière.
- **En secteur Nj** : le total de l'emprise au sol des abris de jardins est limité à **24 m<sup>2</sup>** par unité foncière (soit 2 abris maximum par unité foncière). Le total de l'emprise au sol des serres est limité à **200 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### Dispositions particulières

- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de :
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup> : + 30 % de l'emprise au sol initiale, et sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m<sup>2</sup> ;
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : + 50 % de l'emprise au sol initiale.
- Dispositions applicables dans les STECAL.

| COMMUNE              | NOM   | EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE |
|----------------------|-------|---|
| BOURGES              | BO-S2 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| BOURGES              | BO-S3 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |
| BOURGES              | BO-S4 | 100 m <sup>2</sup>                            |
| BOURGES              | BO-S5 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| BOURGES              | BO-S6 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |
| MARMAGNE             | MA-S2 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S1 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S2 | 10 % maximum de l'emprise du terrain          |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S3 | 300 m <sup>2</sup>                            |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S4 | 250 m <sup>2</sup>                            |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S5 | 10 % maximum de l'emprise du terrain          |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S1 | 200 m <sup>2</sup>                            |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S2 | 100 m <sup>2</sup>                            |
| SAINT-JUST           | SJ-S2 | 50 m <sup>2</sup>                             |
| SAINT-JUST           | SJ-S3 | + 30 % des emprises au sol bâties existantes  |

### **Article N-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### **Dispositions générales**

##### ➤ **Hors secteur Nj :**

- Pour les constructions à destination de logement, la hauteur totale maximum des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 m** au faîtage.
- La hauteur totale des autres constructions ou installations autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

➤ **En secteur Nj**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 3 m, portés à 4 m pour les serres, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### **Dispositions particulières**

➤ Dispositions applicables dans les STECAL

| COMMUNE             | NOM   | HAUTEUR MAXIMALE               |
|---------------------|-------|--------------------------------|
| BOURGES             | BO-S2 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage  |
| BOURGES             | BO-S3 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage |
| BOURGES             | BO-S4 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage  |
| BOURGES             | BO-S5 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage  |
| BOURGES             | BO-S6 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage |
| MARMAGNE            | MA-S2 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage  |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS | PG-S1 | 4m à l'égout, 7 m au faîtage   |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS | PG-S2 | 4m à l'égout, 7 m au faîtage   |

| COMMUNE              | NOM   | HAUTEUR MAXIMALE  |
|----------------------|-------|---|
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S3 | 4m à l'égout, 7 m au faîtage  |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S4 | 4m à l'égout, 7 m au faîtage<br>Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes   |
| PLAIMPIED-GIVAUDINS  | PG-S5 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage   |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S1 | Règles générales de la zone   |
| SAINT-GERMAIN-DU-PUY | SG-S2 | 4 m à l'égout, 7 m au faîtage   |
| SAINT-JUST           | SJ-S2 | 4m à l'égout, 7 m au faîtage<br>Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes   |
| SAINT-JUST           | SJ-S3 | 7 m à l'égout, 10 m au faîtage<br>Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes |

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

- Sont également admis pour les constructions à usage d'activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné sont interdites sur les constructions principales et les annexes.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture.

#### **Perçement des façades et toitures**

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### **Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,20 m et elles sont posées à 30 centimètres au-dessus du niveau du sol. La hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres maximum pour les élevages équins, pour la protection des régénérations forestières, pour les jardins ouverts au public ou si les clôtures sont nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.
- Elles doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).

#### **Dispositions particulières**

##### **En secteur NLn :**

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).

#### **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles urbains inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles urbains remarquables** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

#### **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- **Hors secteur NLn** : il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- **En secteur NLn** :
  - Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
  - Des aménagements en faveur de la biodiversité devront être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation des espaces libres et sous les panneaux...).
  - Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

#### Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.



**Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

**Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction, installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

**Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

**Dispositions particulières**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### **Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

**Normes de stationnement automobile et des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Cette règle s'applique aussi, pour tous travaux d'aménagement ou extension sur une construction existante qui génère un logement supplémentaire.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie.

### **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### **Dispositions générales ;**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- **En secteur Nc** : le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit être soumis à la réglementation en vigueur.

#### **Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

##### **En PPR1 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

##### **En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article N-14.

#### **Réseaux d'énergie et de télécommunication**


- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.







**ANNEXES DU  
REGLEMENT**

# 1 – Patrimoines bâtis protégés





**ANNOIX (AN)**

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 1      | <p><b>Localisation :</b> place de l'Église<br/> <b>Nature :</b> Église<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA48</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                        |  |
| 2 et 3 | <p><b>Localisation :</b> lieu-dit Feularde<br/> <b>Nature :</b> Château et sa chapelle privée<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle B165</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| 4 à 6  | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Maison Bullier<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA138</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| 7      | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Maison Saint Cernin<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA29</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |



## BERRY-BOUY (BB)

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | <p><b>Localisation :</b> rue du Moulin du Berry<br/> <b>Nature :</b> Le moulin<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC190</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |    |
| 2 | <p><b>Localisation :</b> place Saint-Aignan<br/> <b>Nature :</b> Chapelle Saint-Aignan<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC62</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>     |   |
| 3 | <p><b>Localisation :</b> rue du Stade<br/> <b>Nature :</b> Église<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC22</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                          |  |
| 4 | <p><b>Localisation :</b> rue des Rivages<br/> <b>Nature :</b> Mairie<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC42</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                       |  |








|       |  |  |
|-------|--|--|
| 5 à 8 | <p><b>Localisation :</b> Fontillet<br/> <b>Nature :</b> Colonie pénitentiaire<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AI30</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |    |
| 9     | <p><b>Localisation :</b> Fontillet<br/> <b>Nature :</b> Château de Fontillet<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AN0034</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |    |
| 10    | <p><b>Localisation :</b> Bouy<br/> <b>Nature :</b> Château de Bouy<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle ZB0018</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>           |  |
| 11    | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château de Roulon<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                              |  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 12 | <p><b>Localisation</b> : impasse des Écoliers<br/> <b>Nature</b> : Maison Sainte-Anne<br/> <b>Référence cadastrale</b> : Parcelle AC49</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                              |  |
| 13 | <p><b>Localisation</b> : rue du Stade<br/> <b>Nature</b> : Stade Roger Mathieu<br/> <b>Référence cadastrale</b> : Parcelle ZE12</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                     |  |
| 14 | <p><b>Localisation</b> : chemin de la Fontaine<br/> <b>Nature</b> : Fontaine du Tronc<br/> <b>Référence cadastrale</b> : <b>chemin de la Fontaine (devant AM39)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| 15 | <p><b>Localisation</b> : route du Tronc<br/> <b>Nature</b> : Fontaine à Mathieu<br/> <b>Référence cadastrale</b> : <b>AM68</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                      |  |



|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p><b>16</b></p> | <p><b>Localisation :</b> la Contale<br/> <b>Nature :</b> Grange de la Contale<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle ZP0024</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| <p><b>17</b></p> | <p><b>Localisation :</b> Mouron<br/> <b>Nature :</b> Château de Mouron<br/> <b>Référence cadastrale :</b> AE3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                    |  |

## BOURGES (BG)

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <p><b>1</b></p> | <p><b>Localisation :</b> 24/30 rue de la Chapelle<br/> <b>Nature :</b> Usine de fabrication de matériaux Leiseing<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |    |
| <p><b>2</b></p> | <p><b>Localisation :</b> 6, place de la Pyrotechnie<br/> <b>Nature :</b> DDT Lariboisière<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>              |   |
| <p><b>3</b></p> | <p><b>Localisation :</b> 109 rue de Mazières<br/> <b>Nature :</b> Centrale électrique de Mazières<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>      |  |
| <p><b>4</b></p> | <p><b>Localisation :</b> La grange Miton<br/> <b>Nature :</b> La grange Miton<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                          |  |


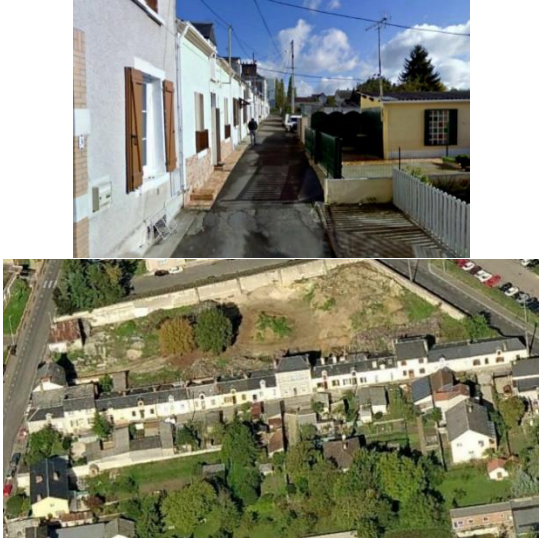

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 5       | <p><b>Localisation :</b> 137 rue de Lazenay<br/> <b>Nature :</b> Maison bourgeoise<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                       |    |
| 6       | <p><b>Localisation :</b> 21 Avenue Arnaud de Vogue<br/> <b>Nature :</b> Couvent des sœurs de la Charité<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |  |
| 7 et 8  | <p><b>Localisation :</b> rue Gustave Eiffel<br/> <b>Nature :</b> Cité des Merlattes<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |   |
| 9 et 10 | <p><b>Localisation :</b> rue Jean Jaurès<br/> <b>Nature :</b> Maisons à pan de bois<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |    |

| <b>ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS</b> |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| <b>11</b>                       | <p><b>Localisation :</b> rue des Castors<br/> <b>Nature :</b> Ensemble urbain des castors<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Extension autorisée à l'arrière</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Conservation de l'alignement</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de clôture</p>   |   |
| <b>12</b>                       | <p><b>Localisation :</b> rues Laennec, Franklin, Monge et Descartes<br/> <b>Nature :</b> Ensemble urbain<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver les toitures</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver l'orientation des faîtages</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de clôture</p> |  |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <p><b>13</b></p> | <p><b>Localisation :</b> rues Mercier et Lapparant<br/> <b>Nature :</b> Quartier des fonds Gaidons<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la couleur des façades</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |   |
| <p><b>14</b></p> | <p><b>Localisation :</b> avenue de Dun<br/> <b>Nature :</b> Maisons<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la couleur des façades<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| <p><b>15</b></p> | <p><b>Localisation :</b> allée Cavalière<br/> <b>Nature :</b> Maisons des officiers<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |   |

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| <p><b>16</b></p> | <p><b>Localisation :</b> rues Sainte Angélique et Sainte Ursule</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble urbain</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |   |
| <p><b>17</b></p> | <p><b>Localisation :</b> chemin de Villeneuve</p> <p><b>Nature :</b> Lotissement</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |  |






|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p><b>18</b></p> | <p><b>Localisation :</b> rue Guilbeau<br/> <b>Nature :</b> Séquence<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale<br/> <input type="checkbox"/> Protection partielle<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les toitures<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préserver l'implantation des façades en pignon sur rue<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |    |
| <p><b>19</b></p> | <p><b>Localisation :</b> rue Armand Bisson<br/> <b>Nature :</b> Séquence<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la hauteur<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |   |
| <p><b>20</b></p> | <p><b>Localisation :</b> rue Philippe Labbé<br/> <b>Nature :</b> Séquence<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |

## **LA CHAPELLE-SAINT-URSIN (LC)**

|          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p><b>Localisation</b> : place de l'Église<br/><b>Nature</b> : Église<br/><b>Référence cadastrale</b> : Parcelle AD0117</p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :<br/><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/><input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/><input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
|----------|--|--|

## LE SUBDRAY (LS)

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 1 et 2 | <p><b>Localisation :</b> Le Tronçay<br/> <b>Nature :</b> Ferme du Tronçay<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                     |  |
| 3      | <p><b>Localisation :</b> place de l'Église<br/> <b>Nature :</b> Maison des clubs<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC0036</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>              |   |
| 4 et 5 | <p><b>Localisation :</b> Les Semeaux<br/> <b>Nature :</b> Château et ferme des Semeaux<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles B0586 et 587</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| 6      | <p><b>Localisation :</b> rue du Bois Rollet<br/> <b>Nature :</b> Mairie<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC0075</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

|         |  |  |
|---------|--|--|
| 7 à 19  | <p><b>Localisation :</b> Cologne<br/> <b>Nature :</b> Site de Cologne<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                      |  |
| 20      | <p><b>Localisation :</b> Le Sollier<br/> <b>Nature :</b> Château du Sollier<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0854</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| 21 à 24 | <p><b>Localisation :</b> 1 rue de la Brosse<br/> <b>Nature :</b> Bâtiment<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                  |  |
| 25      | <p><b>Localisation :</b> place de l'église<br/> <b>Nature :</b> église<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                     |  |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>26</b> | <p><b>Localisation</b> : entre la rue de la Croix Saint Roch et le chemin de Saint Florent</p> <p><b>Nature</b> : Muret de l'ancienne ligne de démarcation</p> <p><b>Référence cadastrale</b> : entre la parcelle AA37 et la parcelle AA87</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</li><li><input type="checkbox"/> extension interdite</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</li><li><input type="checkbox"/> protection de la toiture</li><li><input type="checkbox"/> (autre)</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
|-----------|--|--|

**LISSAY LOCHY (LL)**

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 1     | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Murs de clôture</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |  |
| 2     | <p><b>Localisation :</b> Lochy</p> <p><b>Nature :</b> Ancienne grange à auvent</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>            |  |
| 3     | <p><b>Localisation :</b> La Croix Barbière</p> <p><b>Nature :</b> Ancienne gare</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>           |  |
| 4 à 8 | <p><b>Localisation :</b> Les Terres d'en Haut</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble de la ferme</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

|                                 |   |  |
|---------------------------------|---|--|
| 9                               | <p><b>Localisation :</b> Bourg de Lissay</p> <p><b>Nature :</b> mur de clôture</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| <b>ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS</b> |   |  |
| 10                              | <p><b>Localisation :</b> Sud-Ouest du bourg de Lissay, rue Gallicher</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble bâti et maison bourgeoise ou maisons anciennes</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

## MARMAGNE (MA)

|          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château de Marmagne<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA196</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| <b>2</b> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château "Le Château"<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle C0109</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| <b>3</b> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château de Beauvoir<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0625</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| <b>4</b> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Église<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                              |  |



|   |   |  |
|---|---|--|
| 5 | <p><b>Localisation :</b> Saint-Aubin<br/> <b>Nature :</b> Grange<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| 6 | <p><b>Localisation :</b> Le Champ Saint-Antoine<br/> <b>Nature :</b> Pigeonnier<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0423</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |





## **MORTHOMIERS (MO)**


|              |  |  |
|--------------|--|--|
| <b>1</b>     | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château de Prunay<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle B0123</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                   |  |
| <b>2</b>     | <p><b>Localisation :</b> RD135<br/> <b>Nature :</b> Pigeonnier de la Grande Salle<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0470</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| <b>3 à 8</b> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Grange des Dîmes<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles AC0060, 61, 62, 63 et 9</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

## PLAIMPIED-GIVAUDINS (PG)





|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Grange des cours des Moées</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AW23</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</li><li><input type="checkbox"/> extension interdite</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</li><li><input type="checkbox"/> protection de la toiture</li><li><input type="checkbox"/> (autre)</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
|---|---|--|





## SAINT-DOULCHARD (SD)

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
| <p><b>1 à 5</b></p>  | <p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai<br/> <b>Nature :</b> Eglise et presbytère<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles CV91 et 92</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                       |    |
| <p><b>6</b></p>      | <p><b>Localisation :</b> angle des rues de Veauce et de la Vallée<br/> <b>Nature :</b> Lavoir<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle CY56</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                  |   |
| <p><b>7</b></p>      | <p><b>Localisation :</b> route de Varye<br/> <b>Nature :</b> Château de Varye<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DM3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                   |  |
| <p><b>8 à 13</b></p> | <p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai - n°6 au n°16<br/> <b>Nature :</b> Maisons<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles DB62, 63, 64, 66, 67, 74 et 186</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |


|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| <p><b>14</b></p> | <p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai<br/> <b>Nature :</b> Ancienne mairie<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DE2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>               |  |
| <p><b>15</b></p> | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Château de Veauce<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DA122</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                          |  |
| <p><b>16</b></p> | <p><b>Localisation :</b> route de Vouzeron<br/> <b>Nature :</b> Monastère de l'annonciade<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle CV10</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

## SAINT-GERMAIN-DU-PUY (SG)



|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <p><b>1</b></p> | <p><b>Localisation :</b> Villemenard<br/> <b>Nature :</b> Château de Villemenard (château et Colombier du XVIe siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b><br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite<br/> <input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |    |
| <p><b>2</b></p> | <p><b>Localisation :</b> 41 rue Jean Jaurès<br/> <b>Nature :</b> Moulin Rabot (auberge du vieux moulin)<br/> <b>Référence cadastrale :</b><br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite<br/> <input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                |   |
| <p><b>3</b></p> | <p><b>Localisation :</b> Pont au Réau<br/> <b>Nature :</b> Ancien relais de poste (début XVIIème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b><br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite<br/> <input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>               |  |
| <p><b>4</b></p> | <p><b>Localisation :</b> 36 rue Jean Jaurès<br/> <b>Nature :</b> Ancien manoir (XVIIème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b><br/> <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite<br/> <input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)<br/> <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                        |  |

|        |  |   |
|--------|--|---|
| 5      | <p><b>Localisation :</b> Galifard (route de Sainte Solange)<br/> <b>Nature :</b> Ancien manoir (XVIIème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |     |
| 6      | <p><b>Localisation :</b> route des Jacquelines<br/> <b>Nature :</b> Ancien Manoir (XIXème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |    |
| 7      | <p><b>Localisation :</b> angle de la route de Sainte Solange et de la rue Joliot Curie<br/> <b>Nature :</b> Monument Lebon (XIXème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                             |  |
| 8 à 45 | <p><b>Localisation :</b> rues Raoul Neron, des Maraîchers, et du Chemin Vert<br/> <b>Nature :</b> Ancienne colonie pénitentiaire du Val d'Yèvre (fin du XIXème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |   |

## SAINT-JUST (SJ)

|          |   |  |
|----------|---|--|
| <b>1</b> | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Église romane (XIIème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                 |  |
| <b>2</b> | <p><b>Localisation :</b> rue de la Surette</p> <p><b>Nature :</b> Poste</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| <b>3</b> | <p><b>Localisation :</b> 1 place de la Mairie</p> <p><b>Nature :</b> Mairie</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |  |
| <b>4</b> | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château de Chambon (vestige du château du XIVème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> B286</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |



|        |   |   |
|--------|---|---|
| 5      | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château des Grottes</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AA11</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>  |   |
| 6 et 7 | <p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château de Boisvert et sa chapelle (Château du XVIIème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> C163</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |

## SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS (SM)

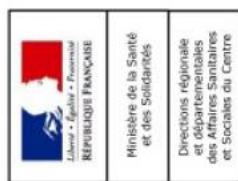
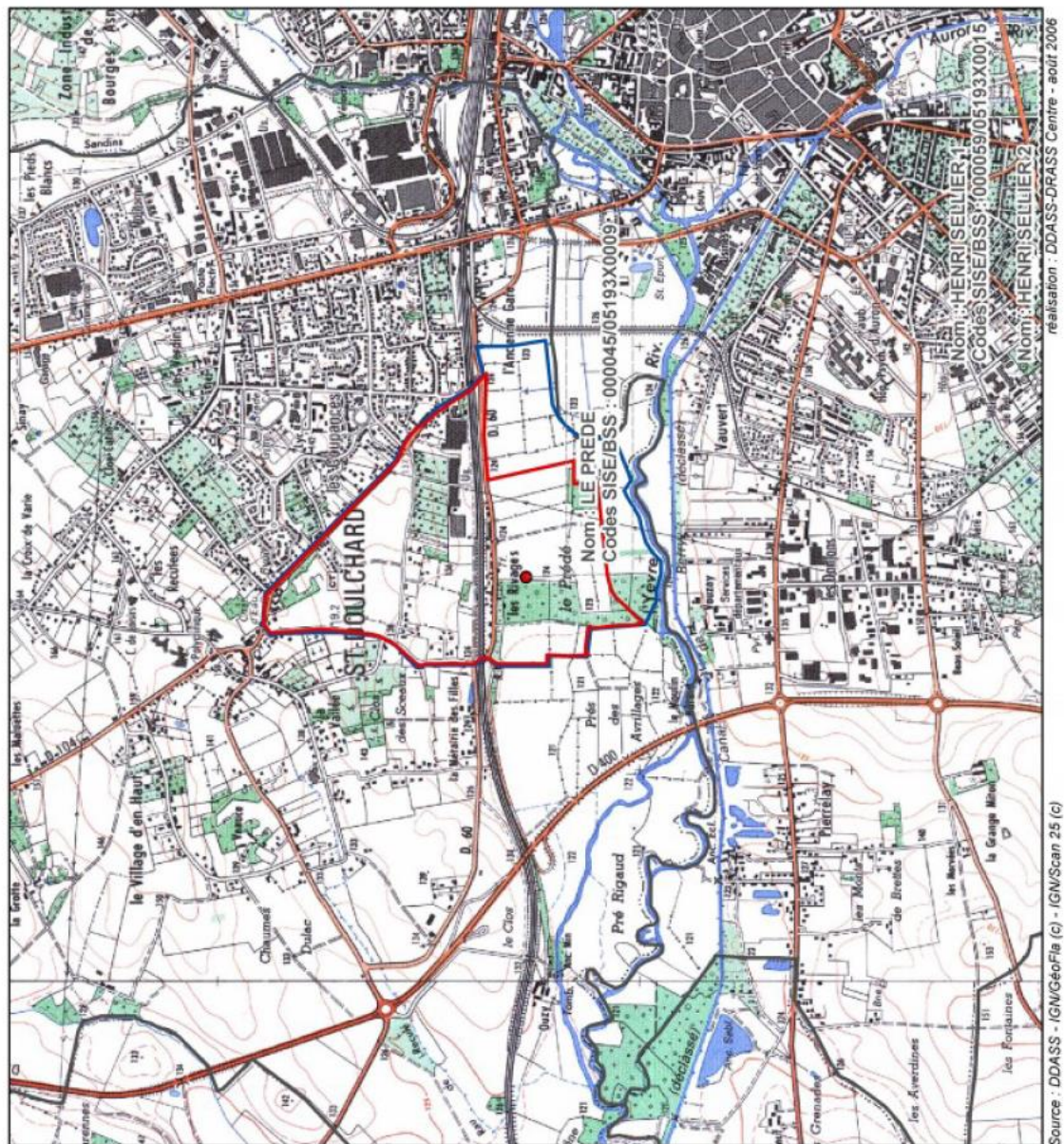
|          |  |  |
|----------|--|--|
| <b>1</b> | <p><b>Localisation :</b> place de l'Église<br/> <b>Nature :</b> Église paroissiale (Tabernacle du XVIIIème siècle et vierge du XVème siècle)<br/> <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| <b>2</b> | <p><b>Localisation :</b> impasse du Château<br/> <b>Nature :</b> Demeure de caractère<br/> <b>Référence cadastrale :</b> AB54</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |  |
| <b>3</b> | <p><b>Localisation :</b> 7 rue de Bel Air<br/> <b>Nature :</b> Demeure de caractère<br/> <b>Référence cadastrale :</b> AB34</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>   |  |

**TROUY (TR)**

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | <p><b>Localisation :</b> Route de la Chapelle<br/> <b>Nature :</b> Château Rozé<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AE0434</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>          |  |
| 2 | <p><b>Localisation :</b> rue du Grand Lac<br/> <b>Nature :</b> Château du Lac<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles AL0093 et AL0209</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p> |  |
| 3 | <p><b>Localisation :</b><br/> <b>Nature :</b> Église<br/> <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AK0069</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :<br/> <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite<br/> <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :<br/> <input type="checkbox"/> protection de la façade principale<br/> <input type="checkbox"/> protection de la toiture<br/> <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>                                     |  |

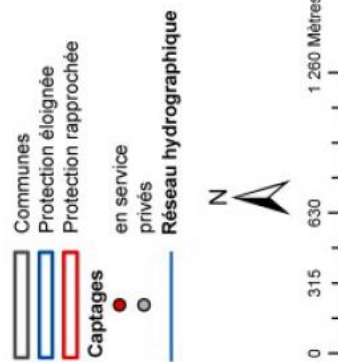
## 2 – Périmètres de captages

**CAPTAGE DU PREDE - Arrêté n° 2001.1.258 du 27 février 2001**



**Périmètres de protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine**

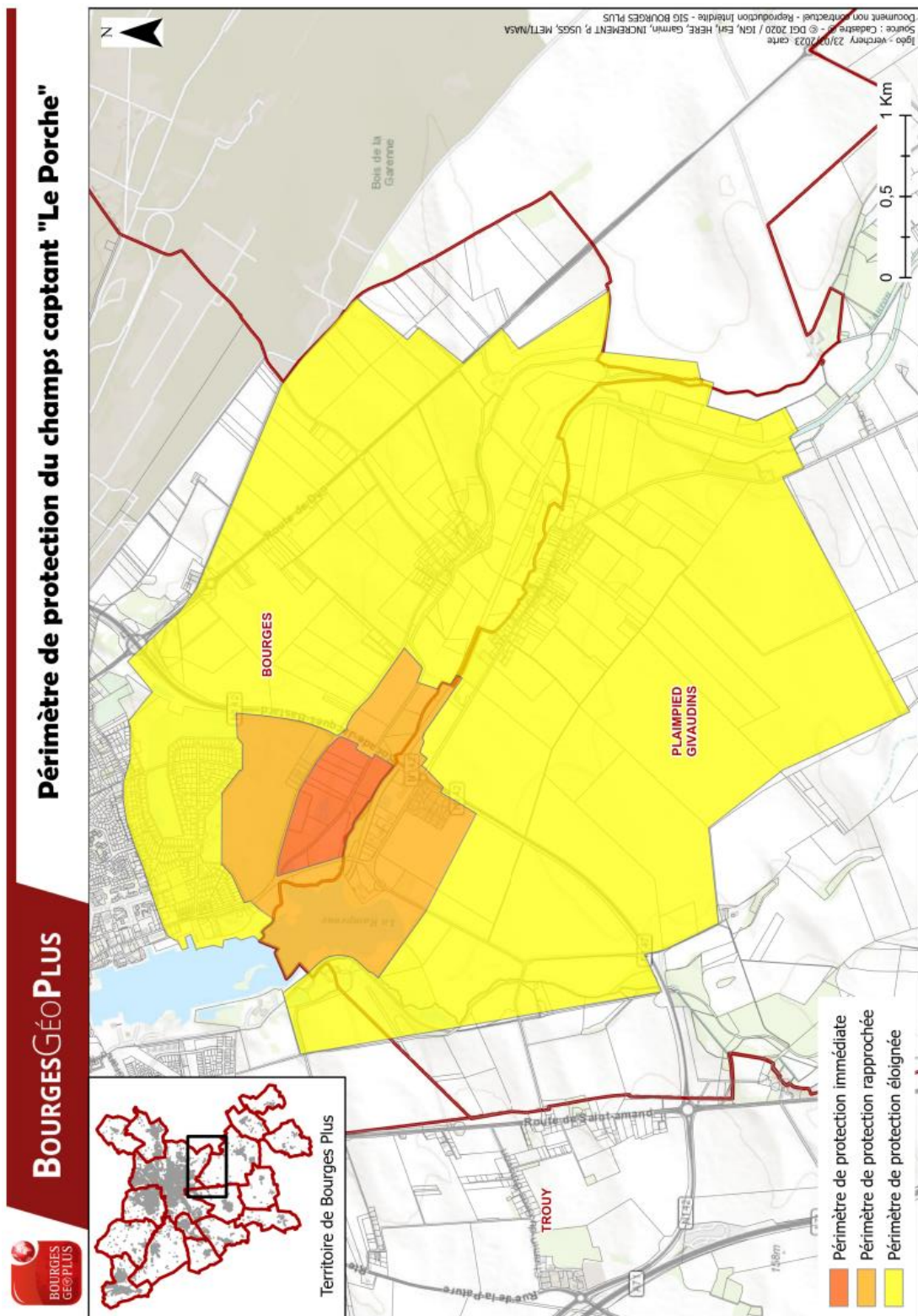
Département : Cher  
Commune d'implantation :  
ST DOULCHARD



L'intégralité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est disponible dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLUi.

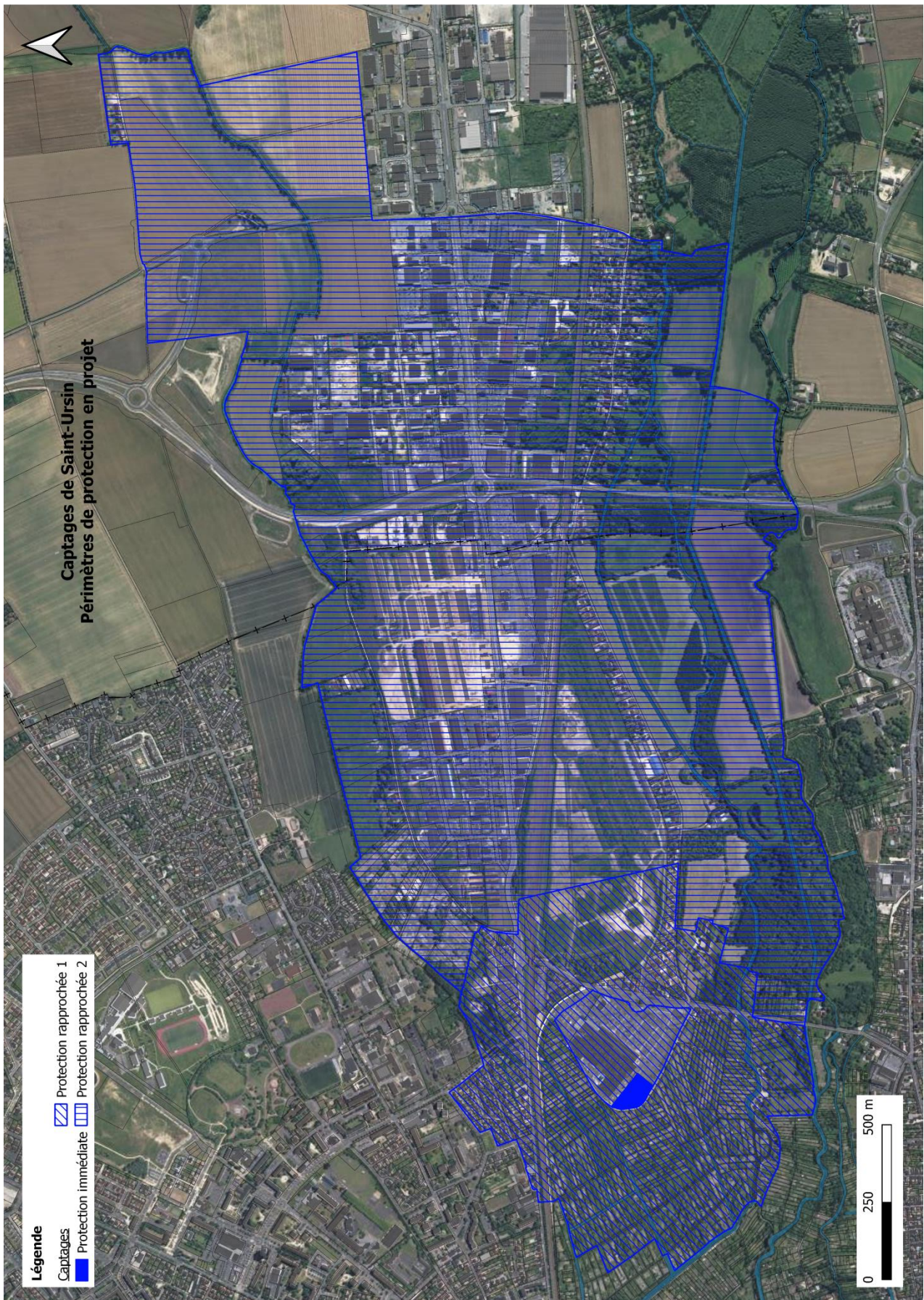
## CAPTAGE DU PORCHE

Périmètres de protection: Arrêté n° 2022.1650 du 14 décembre 2022



L'intégralité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est disponible dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLUi.

**CAPTAGE DE SAINT-URSIN – Périmètres de protection en projet (avis de l'hydrogéologue en annexe 6.4 du PLUI)**



## **3 – Liste des espèces végétales invasives et des espèces locales**



**Conservatoire botanique national du Bassin parisien**

Une structure au cœur du développement durable

Connaître  
Comprendre  
Conserver  
Communiquer

## Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

Version 3.1, octobre 2020

(extraits)



**Conservatoire botanique national du Bassin parisien**  
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité  
Muséum national d'Histoire naturelle  
61, rue Buffon - CP 53 - 75005 Paris – France  
Tél. : 01 40 79 35 54 – [cbnbp@mnhn.fr](mailto:cbnbp@mnhn.fr)



# Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

Version 3.1, octobre 2020

**Ce document a été réalisé par le Conservatoire botanique national  
du Bassin parisien, délégation Centre-Val de Loire, sous la responsabilité de**

Frédéric Hendoux, directeur du Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
Muséum national d'Histoire naturelle  
61 rue Buffon, 75005 Paris  
Tel. : 01 40 79 35 54 – Fax : 01 40 79 35 53  
E-mail : cbnbp@mnhn.fr

Jordane Cordier, Responsable de la délégation Centre-Val de Loire  
Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
Délégation Centre-Val de Loire  
5 avenue Buffon BP6407, 45064 Orléans Cedex 2  
Tel. : 02 36 17 41 31 – Fax : 02.36.17.41.30  
E-Mail : jcordier@mnhn.fr

**Rédaction et mise en page** : Florient DESMOULINS, Théo EMERIAU

**Relecture** : Jordane CORDIER

**Edition des cartes et gestion des données** : Julien MONTICOLO

## Les partenaires de cette étude sont :

Conseil régional du Centre-Val de Loire  
9, rue Saint-Pierre Lentin  
45041 ORLEANS Cedex 1

Agence de l'eau Loire-Bretagne  
Avenue de Buffon – BP 6339  
45063 Orléans Cedex 2

Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire  
5, avenue Buffon – BP 6407  
45064 Orléans Cedex 2

## Crédit photo

Photo de couverture : @MNHN/CBNBP - Rémi DUPRÉ ; *Sagittaria latifolia*

**Citation** : Desmoulins F. & Emeriau T. (2020). Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, version 3.1. Conservatoire botanique national du Bassin parisien, délégation Centre-Val de Loire, 39p.

# 3. Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives de la région Centre-Val de Loire version 3.1

## 3.1 Catégories de la liste

La liste hiérarchisée des espèces invasives en région Centre-Val de Loire est établie selon les quatre catégories suivantes :

**Espèce invasive avérée (prioritaire)** : Plante exotique **naturalisée** dont la répartition **est ponctuelle** en Centre-Val de Loire, mais créant des dommages importants sur les habitats naturels envahis et en voie de propagation. Cette catégorie est obtenue quasi uniquement selon la méthode de l'**EPPO**. Les espèces à enjeu sanitaire se trouvent obligatoirement dans cette catégorie et peuvent éventuellement transgresser la définition énoncée ci-devant (*Ambrosia artemisiifolia*). Ces espèces, encore ponctuelles régionalement, sont prioritaires de façon à limiter leur expansion voire être éradiquées.

**Espèce invasive avérée (secondaire)** : Plante exotique **naturalisée** dont la répartition est déjà **nettement localisée**. Les impacts sur les habitats naturels sont nettement perceptibles à l'échelle de la région. Cette catégorie est obtenue quasi uniquement selon la méthode de l'**EPPO**. Ces espèces déjà très largement répandues peuvent apparaître comme moins prioritaires à l'éradication que la catégorie précédente, cette estimation est à réaliser au cas par cas selon l'échelle locale.

**Espèce à observer (Liste d'observation)** : Plante exotique **naturalisée** de catégorie intermédiaire selon la méthode **EPPO** et présentant un score élevé selon la méthode de **Weber & Gut**.

**Liste d'alerte** : Plante exotique considérée comme invasive dans les **régions limitrophes** ou **non naturalisée** en Centre-Val de Loire ayant obtenu un score élevé au test de **Weber et Gut**. Ces espèces sont dans la mesure du possible à éradiquer le plus rapidement après leur identification.

La méthode employée met également en évidence un certain nombre de taxons pour lesquels il est impossible de statuer par manque de connaissances actuelles sur leur comportement en région Centre-Val de Loire ou sur d'autres territoires.

La liste des espèces invasives de Centre-Val de Loire est présentée en tableau 1. Les espèces invasives dites prioritaires et sur la liste d'alerte sont prioritaires en termes d'actions à mener, notamment d'éradication, à l'échelle de la région. Cette hiérarchisation ne présume en rien des priorités à échelle plus localisée comme sur un bassin précis. Par exemple, les Jussies exotiques sont considérées comme secondaires à l'échelle de la région car leur implantation sur une grande partie de la région n'implique pas une politique d'éradication, par contre ces espèces étant absente du bassin de l'Essonne, elles peuvent y être considérées comme prioritaires.

Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire  
Version 3.1 – Octobre 2020

Tableau 1 : liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

|  | Nom scientifique   | Nom vernaculaire                  | Origine           | Statut           |             |
|--|--|-----------------------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Prioritaires   | <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753  | Ambroisie à feuilles d'Armoise    | Amérique du nord  | Naturalisé       | [P]         |
|  | <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848  | Éventail de Caroline              | Amérique centrale | Subspontané      | [P]         |
|  | <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907                                  | Crassula de Helms                 | Océanie           | Subspontané      | [P]         |
|  | <i>Egeria densa</i> Planch., 1849  | Égérie dense                      | Amérique du sud   | Naturalisé       | [P]         |
|  | <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895                         | Berce du Caucase                  | Asie              | Naturalisé       | [P]         |
|  | <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782                                    | Hydrocotyle fausse-renoncule      | Amérique du nord  | Naturalisé       | [P]         |
|  | <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928                                   | Grand lagarosiphon                | Afrique           | Naturalisé       | [P]         |
|  | <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973                             | Myriophylle du Brésil             | Amérique du sud   | Naturalisé       | [P]         |
| Secondaires  | <i>Acer negundo</i> L., 1753   | Érable négundo                    | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Allanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916                               | Allanthe glanduleux               | Asie              | Naturalisé       |             |
|  | <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.                                    | Mousse cactus                     | Circum-Australe   | Naturalisé       |             |
|  | <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920                              | Élodée de Nuttall                 | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833                                      | Balsamine de l'Himalaya           | Asie              | Naturalisé       |             |
|  | <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987                    | Jussie à grandes fleurs           | Amérique du sud   | Naturalisé       |             |
|  | <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963                              | Jussie faux-pourpier              | Amérique du sud   | Naturalisé       |             |
|  | <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922                          | Vigne vierge                      | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893 | Paspales invasifs                 | Amérique du sud   | Naturalisé       |             |
|  | <i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788   | Cerisier tardif                   | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777  | Renouée du Japon                  | Asie              | Naturalisé       |             |
|  | <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922                        | Renouée de Sackaline              | Asie              | Naturalisé       |             |
|  | <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983                           | Renouée de Bohême                 | Hybride européen  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753   | Robinier faux-acacia              | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Solidago canadensis</i> L., 1753  | Solidage du Canada                | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789   | Solidage géant                    | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Symphytotrichum</i> spp. Nees, 1832   | Asters invasifs                   | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
| Liste d'observation  | <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783  | Azolle fausse-fougère             | Amérique          | Naturalisé       |             |
|  | <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877                                     | Armoise des Frères Verlot         | Asie              | Naturalisé       |             |
|  | <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814   | Faux Houx                         | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803  | Élodée du Canada                  | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Galega officinalis</i> L., 1753   | Sainfoin d'Espagne                | Europe            | Naturalisé       |             |
|  | <i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928                                   | Glycérie striée                   | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816  | Lentille minuscule                | Amérique          | Naturalisé       |             |
|  | <i>Phytolacca americana</i> L., 1753   | Phytolaque d'Amérique             | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | <i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805                                       | Sagittaire à larges feuilles      | Amérique du nord  | Naturalisé       |             |
|  | Liste d'attente  | <i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753 | Faux indigo       | Amérique du nord | Subspontané |
| <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753  |  | Herbe aux peruches                | Amérique du nord  | Subspontané      | [P]         |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn  |  | Herbe de la pampa                 | Amérique du sud   | Subspontané      | [P]         |
| <i>Helianthus</i> spp. inclus [ <i>H. tuberosus</i> , <i>H. xlaetiflorus</i> & <i>H. pauciflorus</i> ] |  | Hélianthus invasifs               | Amérique du nord  | Subspontané      | [P]         |
| <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.   |  | Myriophylle hétérophylle          | Amérique du nord  | Absent           | [P]         |
| <i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834   |  | Noyer du Caucase                  | Asie              | Subspontané      | [P]         |
| <i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985  |  | Renouée à épis nombreux           | Asie              | Subspontané      | [P]         |

[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région. Ce type d'évaluation est à réaliser en fonction des contextes locaux, notamment émergence sur un bassin.

Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire  
Version 3.1 – Octobre 2020

# Planter local ?

## Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



**ORB**  
CENTRE  
VAL DE LOIRE

Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire  
EcoPôle  
3 rue de la Lionne - 45000 Orléans  
02 38 53 53 59 - orbcenvalde@cepede-regiocentre.fr

Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
UMS 26499 - Unité Inventaire et suivi de la biodiversité  
Muséum national d'Histoire naturelle  
61, rue Buffon - CP 53 - 75006 Paris-France  
01 40 79 35 54 - cbnp@bmn.fr

**BASSIN PARISIEN**

## Arbrisseaux et lianes

Hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m |

Entière naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

### Chèvrefeuille des bois *Lonicera periclymenum* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage**  
Période de floraison  
Humidité du sol  
pH du sol  
Exposition

Caduc  
Juin à août  
Assez sec à humide  
Acide à faiblement calcaire  
Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère  
Fleurs odorantes  
Touque pour l'homme

#### UTILISATIONS POSSIBLES

### Lierre



*Hedera helix* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage**  
Période de floraison  
Humidité du sol  
pH du sol  
Exposition

Persistant  
Septembre-octobre  
Sec à humide  
Acide à calcaire  
Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère  
Touque pour l'homme  
Pianta couvre-sol

### Fragon petit-houx *Ruscus aculeatus* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage**  
Période de floraison  
Humidité du sol  
pH du sol  
Exposition

Persistant  
Janvier-avril  
Très sec à frais  
Faiblement acide à calcaire  
Mi-ombre à ombre

#### PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales  
Baies toxiques pour l'homme



## Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois




Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

 Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



### Aubepine à deux styles

*Crataegus laevigata* (Poir.) DC.



UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Avril-mai  
Humidité du sol  Frais à humide  
pH du sol  Faiblement acide à calcaire  
Exposition  Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère    
Bon combustible  
Porte-greffe  
Maladie : Feu bactérien, Plantation interdite sans dérogation (RMAA)

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Bourdaine

*Frangula alnus* Mill.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Mai  
Humidité du sol  Sec à très humide  
pH du sol  Acide à calcaire  
Exposition  Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère    
Toxique pour l'Homme  
Utilisé en venime

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Cerisier de Sainte-Lucie

*Prunus mahaleb* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Avril   
Humidité du sol  Sec  
pH du sol  Neutre à calcaire  
Exposition  Peine lumière

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère    
Très bon combustible  
Porte-greffe d'autres fruitiers

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Aubepine à un style

*Crataegus monogyna* Jacq.



UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Mai  
Humidité du sol  Très sec à assez humide  
pH du sol  Très variable  
Exposition  Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère    
Bon combustible  
Porte-greffe  
Maladie : Feu bactérien, Plantation interdite sans dérogation (RMAA)

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Camérisier à balais


*Lonicera xylosteum* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Mai-juin  
Humidité du sol  Sec à frais  
pH du sol  Neutre à calcaire  
Exposition  Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère    
Toxique pour l'Homme

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Cornouiller sanguin

*Cornus sanguinea* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage  Caduc  
Période de floraison  Mai à juillet   
Humidité du sol  Sec à assez humide  
pH du sol  Neutre à calcaire  
Exposition  Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère    
Faiblement toxique pour l'Homme  
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticoles australis (invasive)

#### UTILISATIONS POSSIBLES

## Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois

Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



### Épine-vinette *Berberis vulgaris* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mai-juin   
Humidité du sol Sec  
pH du sol Neutre à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère   
Bebes comestibles, utilisés pour la confection de confitures  
Matière : fibre alimentaire de la moule du blé (champignon)

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Genêt à balais *Cytisus scoparius* (L.) Link

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mai à juillet   
Humidité du sol Assez sec à frais  
pH du sol Acide  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère   
Tonique pour l'homme  
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole 'reanckow'

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Groseille à maquereau *Ribes uva-crispa* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mars-avril  
Humidité du sol Frais  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Mi-ombre ou ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère   
Fruits comestibles

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Fusain d'Europe *Evonymus europaeus* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avril-mai  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère   
Tonique pour l'homme  
Fruits rose-vidés persistant longtemps sur l'arbuste  
Chêne de bois ferme, outil de fusain (fusain)

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Genévrier commun *Juniperus communis* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Persistant  
Période de floraison Avril-mai  
Humidité du sol Sec  
pH du sol Très variable  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce allergisante   
Utilisation des tiges liqueur, condiments

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Groseille des Alpes *Ribes alpinum* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avril-mai  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère   
Bebes comestibles au goût fade

#### UTILISATIONS POSSIBLES



## Arbustes

[hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m]



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Entière naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



### Grozedier rouge

*Ribes rubrum* L.



UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avril-mai  
Humidité du sol Humide  
pH du sol Faiblement acide à neutre  
Exposition Mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère++  
Fruits comestibles (grozettes)

UTILISATIONS POSSIBLES



### Nerprun purgatif

*Rhamnus cathartica* L.

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mai-juin  
Humidité du sol Sec  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Toxique pour l'homme

UTILISATIONS POSSIBLES



### Prunellier

*Prunus spinosa* L.

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avril  
Humidité du sol Sec à très humide  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère+  
Fruits comestibles à l'état blet  
Faiblement acide à calcaire (jaunelassi, parfois distilles)  
Porte-greffe d'autres fruitiers



### Ne-flier

*Crataegus germanica* (L.) Kuntze



UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mai-juin  
Humidité du sol Assez sec à frais  
pH du sol Acide  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère+  
Fruits comestibles (baies (nettes))  
Porte-greffe d'autres fruitiers  
Maladie : feu bactérien

UTILISATIONS POSSIBLES



### Noisetier, Coudrier

*Corylus avellana* L.

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Janvier à mars  
Humidité du sol Sec à assez humide  
pH du sol Faiblement acide à neutre  
Exposition Mi-ombre à ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce allergisante+  
Fruits comestibles (noisettes)  
Assez bon combustible

UTILISATIONS POSSIBLES



### Rosier des champs

*Rosa arvensis* Huds.

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Juin-juillet  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Acide à calcaire  
Exposition Mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère+





## Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



### Sauce cendré

*Salix cinerea* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mars-avril  
Humidité du sol Humide  
pH du sol Très variable  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
Espèce allergisante +

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Sauce rouge

*Salix atrocinerea* Brot.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mars-avril  
Humidité du sol Sec à très humide  
pH du sol Acide  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
Espèce allergisante +

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Troène commun

*Ligustrum vulgare* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc ou marcescent  
Période de floraison Mai-juin  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Neutre à calcaire  
Exposition Lumière ou demi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère ++  
Espèce allergisante ++  
Toxique pour l'Homme  
Fleurs très odorantes

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Sauce marsault

*Salix caprea* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mars-avril  
Humidité du sol Frais à très humide  
pH du sol Acide à neutre  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
Espèce allergisante +

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Sureau noir

*Sambucus nigra* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Juin-juillet  
Humidité du sol Assez sec à humide  
pH du sol Froidement acide à calcaire  
Exposition Mi-ombre à lumière

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère ++  
Fruits comestibles crus (distillerie, confitures)  
Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Viorne lanthane

*Viburnum lantana* L.

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Mai-juin  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Neutre à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +

#### UTILISATIONS POSSIBLES



## Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



### Viorne obier

*Viburnum opulus* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage**  
Période de floraison  
Humidité du sol  
pH du sol  
Exposition

Cardic  
Mai-juin  
Frais à très humide  
Faiblement acide à calcaire  
Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Toxique pour l'homme

## Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs

Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois

|  |   |  |  |   |   |  |  |   |  |   |  |  |   |  |  |   |  |
|--|---|--|--|---|---|--|--|---|--|---|--|--|---|--|--|---|--|
|  | <p><b>Alisier torminal</b><br/><i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc <br/>Période de floraison Mai <br/>Humidité du sol Assez sec à frais<br/>pH du sol Très variable<br/>Exposition Pleine lumière</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Fruits comestibles pour la faune<br/>Espèce mellifère +<br/>Fruits parfois distillés<br/>Excellent combustible<br/>Malade : Feu bactérien</p> |  | <p><b>Charme</b><br/><i>Carpinus betulus</i> L.</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc<br/>Période de floraison Avril-mai<br/>Humidité du sol Assez sec à frais<br/>pH du sol Faiblement acide à neutre<br/>Exposition Mi-ombre à ombre</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Espèce allergisante ++<br/>Excellent combustible<br/>Bon bris-vent</p> |  | <p><b>Chêne pubescent</b><br/><i>Quercus pubescens</i> Wild.</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc<br/>Période de floraison Avril<br/>Humidité du sol Sec<br/>pH du sol Faiblement acide à calcaire<br/>Exposition Pleine lumière</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Fruits comestibles pour la faune<br/>Espèce mellifère +<br/>Espèce allergisante +++<br/>Le meilleur des chênes truffiers<br/>Bon combustible</p> |  | <p><b>Aulne glutineux</b><br/><i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc<br/>Période de floraison Mars-avril<br/>Humidité du sol Très humide<br/>pH du sol Acide à calcaire<br/>Exposition Lumière à mi-ombre</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Craies comestibles pour la faune<br/>Espèce allergisante ++<br/>Bois inodore/scabre</p> |  | <p><b>Chêne pédonculé</b><br/><i>Quercus robur</i> L.</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc<br/>Période de floraison Avril-mai<br/>Humidité du sol Assez sec à humide<br/>pH du sol Acide à neutre<br/>Exposition Pleine lumière</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Fruits comestibles pour la faune<br/>Espèce mellifère +<br/>Espèce allergisante +++<br/>Bon combustible</p> |  | <p><b>Chêne sessile</b><br/><i>Quercus petraea</i> (Matuschek) Liebl.</p> <p><b>CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES</b></p> <p>Feuilleage Caduc<br/>Période de floraison Mai<br/>Humidité du sol Sec à frais<br/>pH du sol Très variable<br/>Exposition Lumière à mi-ombre</p> | <p><b>UTILISATIONS POSSIBLES</b></p> <p></p> <p><b>PARTICULARITÉS</b></p> <p>Fruits comestibles pour la faune<br/>Espèce mellifère +<br/>Espèce allergisante +++<br/>Bon combustible</p> |
|--|---|--|--|---|---|--|--|---|--|---|--|--|---|--|--|---|--|

## Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



### Cormier

*Sorbus domestica* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri à juin  
Humidité du sol Sec  
pH du sol Acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère++  
Fruits comestibles (bâtes (comest.)  
Excellent combustible  
Malade : Feu baccéen

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Frêne commun

*Fraxinus excelsior* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri  
Humidité du sol Très variable  
pH du sol Légèrement acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère+  
Espèce allergisante++  
Très bon combustible  
Malade : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Merisier

*Prunus avium* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri-mai  
Humidité du sol Assez sec à frais  
pH du sol Faiblement acide à neutre  
Exposition Mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère+  
Porte-greffe d'autres hêtres  
Fruits amers (amers), parfois distillés  
Malade : Sharkaria (malade vraie)



### Érable champêtre

*Acer campestre* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri-mai  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Lumière à mi-ombre

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère+++  
Espèce allergisante+  
Bon combustible

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Hêtre

*Fagus sylvatica* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri-mai  
Humidité du sol Sec à frais  
pH du sol Très variable  
Exposition Ombré

#### PARTICULARITÉS

Espèce allergisante+  
Fruits comestibles (gâtes (hânes))  
Excellent combustible

#### UTILISATIONS POSSIBLES



### Sauze blanc

*Salix alba* L.



#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuilleage Caduc  
Période de floraison Avri-mai  
Humidité du sol Inondé une partie de l'année  
pH du sol Faiblement acide à calcaire  
Exposition Pleine lumière

#### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère++  
Espèce allergisante+  
Aboie souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)



## Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)



Plantation de haies



Boisements

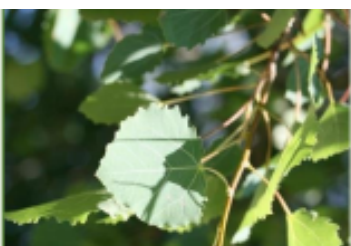


Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



### Tremble

*Populus tremula* L.



#### UTILISATIONS POSSIBLES

#### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage  
Période de floraison  
Humidité du sol  
pH du sol  
Exposition

#### PARTICULARITÉS

Catier  
Mars-avril  
Frais à très humide  
Acide à calcaire  
Plaine lumineuse

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CNRBP.

Credits photos : IMHIN-CNRBP (S. ARNAK, D. BESNIN, L. BODIGNY, J. COPCIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HINVAULT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALETT), Francis OLIVEREAU.

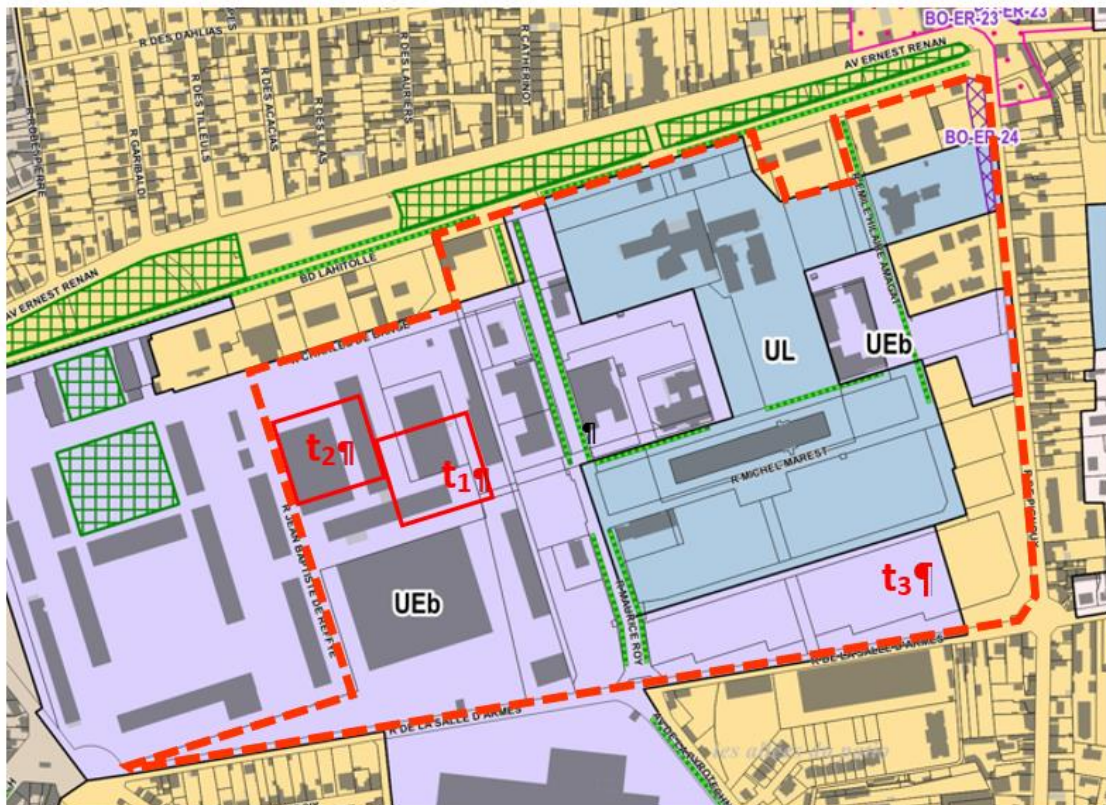
## 4 – Prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges

Règles de hauteur applicables aux constructions sur les communes de Bourges et de Saint-Doulchard, dans les périmètres indiqués en rouge sur les extraits de zonage ci-après

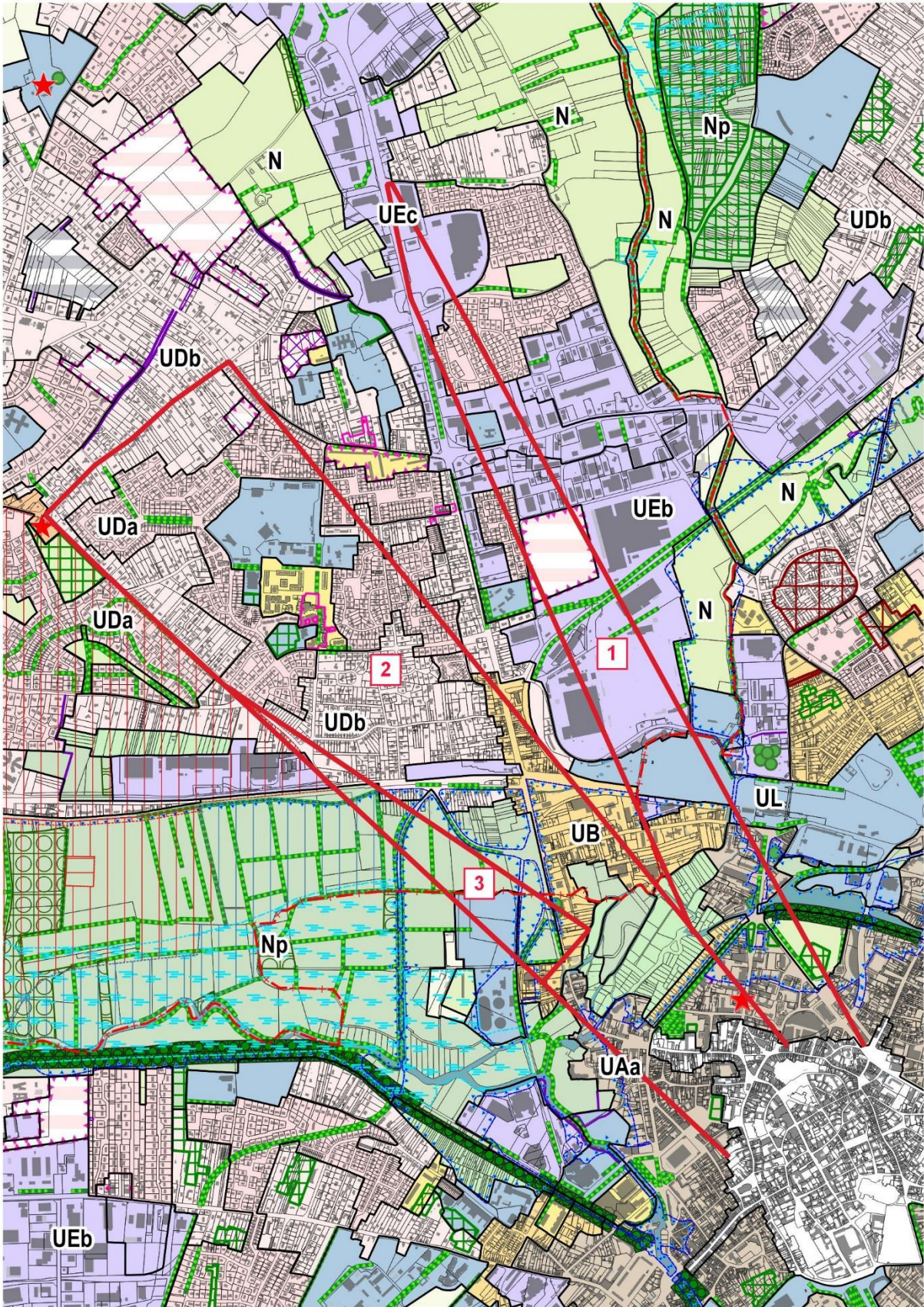
- Sur le secteur de Lahitolle :
  - Dans le secteur  $t_1$  : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la cote de 145 m NGF.
  - Dans le secteur  $t_2$  : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la cote de 148 m NGF.
  - Dans le secteur  $t_3$  : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la cote de 154 m NGF.
- Dans le cône de vue n°1 :
  - Les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la cote de 151,50 m NGF.
- Dans le cône de vue n°2 :
  - **En zone UAa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 18 m au faîtage.
  - **En zones UB et UC**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m au faîtage.
  - **En zones UD et 1AUd**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage.
  - **En zones UL et UE**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 15 m au faîtage.
- Dans le cône de vue n°3 :
  - Les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la cote de 140 m NGF.

Extraits de zonage concernés sur les communes de Bourges et de Saint-Doulchard

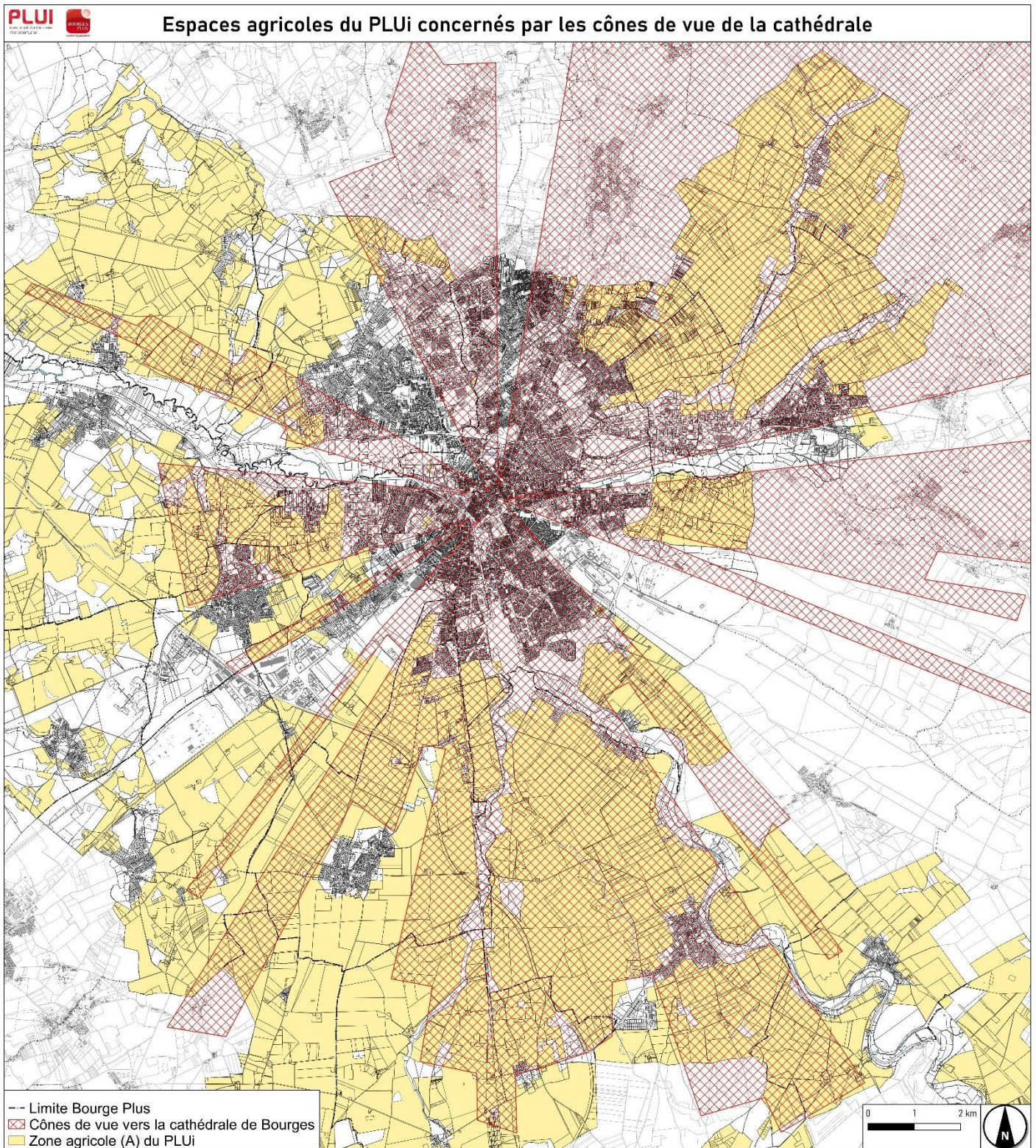
- Secteur de Lahitolle



➤ Cônes de vue n°1 à 3



## ➤ Cônes de vue en zone agricole





## 5 – Liste des emplacements réservés

| Nom      | Destination                 | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) | Commune    | Localisation indicative   |
|----------|-----------------------------|--------------|---------------------------|------------|---|
| AR-ER-1  | Aménagement d'espace public | Commune      | 2290,7                    | Arçay      | Intersection Grande rue - Rue du Postillon                      |
| AR-ER-2  | Aménagement de voirie       | Commune      | 2227,0                    | Arçay      | Grande Rue  |
| BB-ER-1  | Aménagement de voirie       | Commune      | 863,7                     | Berry-Bouy | Rue des Landes  |
| BO-ER-1  | Aménagement de voirie       | Commune      | 468,7                     | Bourges    | Chemin La Planche aux Vignerons - Ligne HT                      |
| BO-ER-2  | Aménagement de voirie       | Commune      | 478,2                     | Bourges    | Rue de la Gare - Chemin de La Planche aux Vignerons             |
| BO-ER-3  | Aménagement de voirie       | Commune      | 599,7                     | Bourges    | Rue du Petit Chailloux  |
| BO-ER-4  | Aménagement de voirie       | Commune      | 277,2                     | Bourges    | Rue du Petit Chailloux  |
| BO-ER-5  | Aménagement de voirie       | Commune      | 342,3                     | Bourges    | Rue Louis Billant   |
| BO-ER-6  | Aménagement de voirie       | Commune      | 2594,2                    | Bourges    | Rue des Machereaux  |
| BO-ER-7  | Aménagement de voirie       | Commune      | 246,3                     | Bourges    | Rue Ampère  |
| BO-ER-8  | Aménagement de voirie       | Commune      | 357,8                     | Bourges    | Intersection Avenue De Lattre de Tassigny - Route de la Charité |
| BO-ER-9  | Aménagement de voirie       | Commune      | 587,6                     | Bourges    | Intersection Route de la Charité - Chaussée de Chappe           |
| BO-ER-10 | Aménagement de voirie       | Commune      | 1724,7                    | Bourges    | Chemin de Saint-Ursin - Carrefour                               |
| BO-ER-11 | Aménagement de voirie       | Commune      | 2694,9                    | Bourges    | Rue Louis Braille - Voie ferrée                                 |
| BO-ER-12 | Aménagement de voirie       | Commune      | 1220,7                    | Bourges    | Rue Louis Braille   |
| BO-ER-13 | Aménagement de voirie       | Commune      | 2498,7                    | Bourges    | Marais des Prébendes  |
| BO-ER-14 | Aménagement de voirie       | Commune      | 2522,8                    | Bourges    | Place des Frênes - La Voiselle - Marais des Prébendes           |
| BO-ER-15 | Aménagement de voirie       | Commune      | 926,3                     | Bourges    | Chemin de Saint-Ursin - Marais Neufs                            |
| BO-ER-16 | Aménagement de voirie       | Commune      | 3565,2                    | Bourges    | Chemin de Caraqui   |
| BO-ER-17 | Aménagement de voirie       | Commune      | 1968,2                    | Bourges    | Chemin des Prébendes - La Voiselle - Les Picaults               |
| BO-ER-18 | Aménagement de voirie       | Commune      | 4217,8                    | Bourges    | Chemin des Communes - L'Yévrette                                |
| BO-ER-19 | Aménagement de voirie       | Commune      | 2261,1                    | Bourges    | Chaussée de Chappe - Chemin des Jardins des Pignoux             |
| BO-ER-20 | Passage d'une canalisation  | Commune      | 1039,8                    | Bourges    | Allée de la Taupinière  |

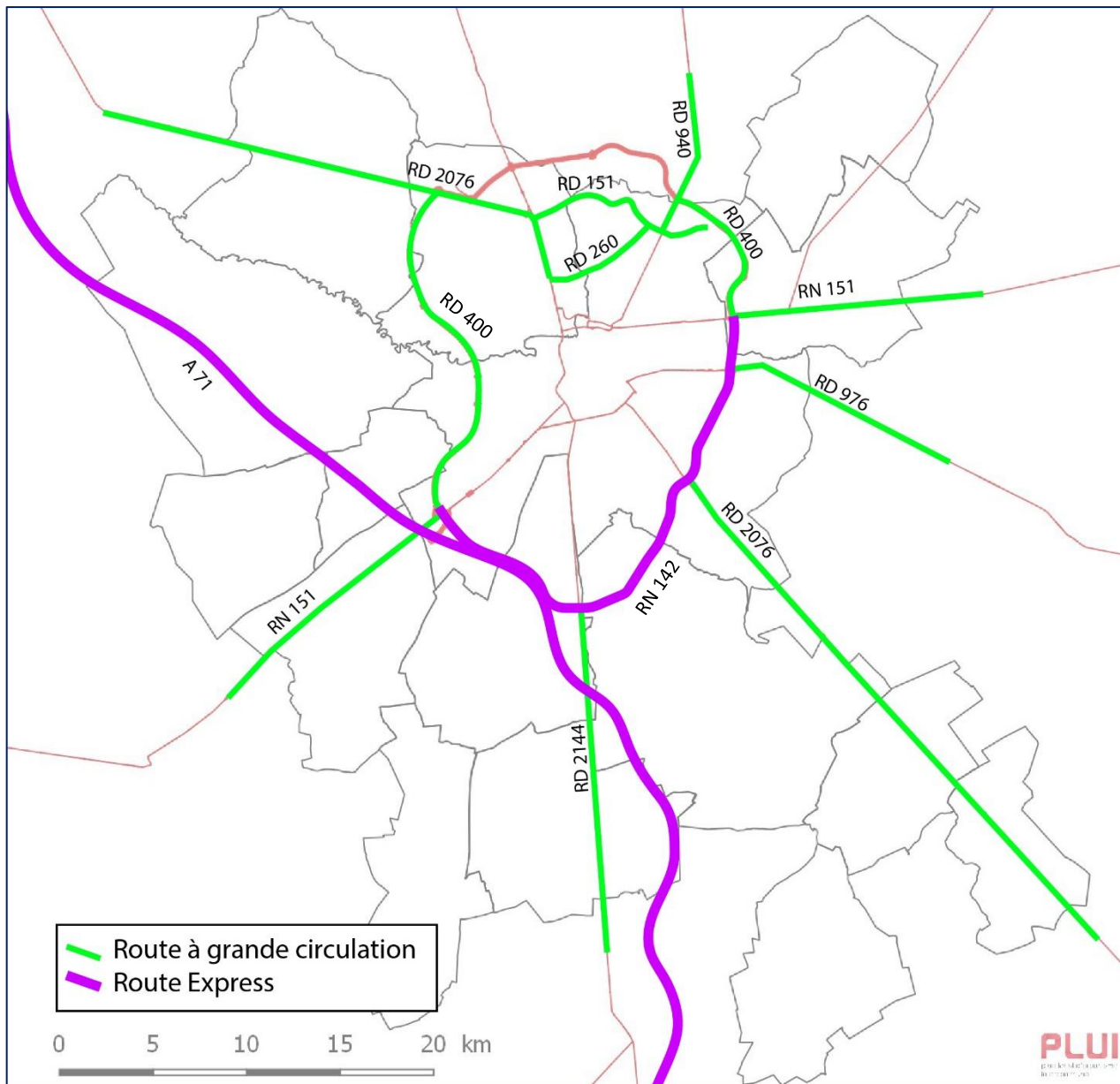
| Nom      | Destination                        | Bénéficiaire               | Surface (m <sup>2</sup> ) | Commune | Localisation indicative                              |
|----------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|---------|--|
| BO-ER-21 | Aménagement d'un équipement public | Etat                       | 5258,1                    | Bourges | Avenue François Mitterrand - Hôpital Jacques Cartier |
| BO-ER-22 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 398,1                     | Bourges | Avenue François Mitterrand - Rue Simone Signoret     |
| BO-ER-23 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 509,8                     | Bourges | Intersection Rue Charlet - Chaussée de Chappe        |
| BO-ER-24 | Aménagement de voirie              | Communauté d'agglomération | 1145,6                    | Bourges | Rue de Pignoux                                       |
| BO-ER-25 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 180,2                     | Bourges | Boulevard Gambetta - Ermitage de l'Incarnation       |
| BO-ER-26 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 2191,6                    | Bourges | Rue du Champ de Foire - Boulevard de l'Avenir        |
| BO-ER-27 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 851,3                     | Bourges | Impasse Jean Chaumeau                                |
| BO-ER-28 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 160,1                     | Bourges | Rue Jean-Baptiste Lully                              |
| BO-ER-29 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1301,6                    | Bourges | Ruelle des Gats                                      |
| BO-ER-30 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1272,7                    | Bourges | Chemin des Goulevents                                |
| BO-ER-31 | Aménagement de voirie              | Commune et SEM Territoria  | 1577,9                    | Bourges | Chemin Creux des Tremblets                           |
| BO-ER-32 | Aménagement de voirie              | Commune et SEM Territoria  | 6027,5                    | Bourges | Chemin des Goulevents - Chemin de Villeneuve         |
| BO-ER-33 | Aménagement de voirie              | Commune et SEM Territoria  | 5344,0                    | Bourges | Sentier des Luzernes - Rue Jacques Brel              |
| BO-ER-34 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 403,9                     | Bourges | Chemin de Villeneuve                                 |
| BO-ER-35 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 2085,6                    | Bourges | Chemin de Villeneuve                                 |
| BO-ER-36 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 485,6                     | Bourges | Chemin de Villeneuve                                 |
| BO-ER-37 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 196,6                     | Bourges | Rue Claude Nicolas Ledoux                            |
| BO-ER-38 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 145,4                     | Bourges | Rue Marcel Paul                                      |
| BO-ER-39 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 661,1                     | Bourges | Impasse Chevreul                                     |
| BO-ER-40 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 3511,2                    | Bourges | Chemin de Robinson - Marais Robinson                 |
| BO-ER-41 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1994,5                    | Bourges | Rond-point Jacques Duclos - Route de Lazenay         |
| BO-ER-42 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 631,8                     | Bourges | Chemin des Maluettes                                 |
| BO-ER-43 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1474,6                    | Bourges | Les Maluettes  |
| BO-ER-44 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 79,1                      | Bourges | Rue Lenotre  |
| BO-ER-45 | Aménagement de voirie              | Agglobus                   | 122,2                     | Bourges | Rue du Premier Régiment d'Artillerie                 |
| BO-ER-46 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 2130,0                    | Bourges | Rue des Pijolins                                     |

| Nom      | Destination                        | Bénéficiaire               | Surface (m <sup>2</sup> ) | Commune                 | Localisation indicative                            |
|----------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------|--|
| LC-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 4113,8                    | La Chapelle-Saint-Ursin | Chemin des Grenades                                |
| LS-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1122,1                    | Le Subdray              | Chemin du Grenouillat                              |
| MA-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 216,3                     | Marmagne                | Rue des Lilas                                      |
| MA-ER-2  | Aménagement de voirie              | Communauté d'agglomération | 1749,0                    | Marmagne                | Marais de Pierrelay                                |
| MO-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 5475,5                    | Morthomiers             | Allée du Bois                                      |
| PG-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 763,5                     | Plaimpied-Givaudins     | Route de Givaudins - arrêt Plaimpied Cimetière     |
| PG-ER-2  | Aménagement de voirie              | Conseil départemental      | 2478,9                    | Plaimpied-Givaudins     | RD31 - Lotissement rue des Arotées                 |
| PG-ER-3  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 397,6                     | Plaimpied-Givaudins     | Impasse des Carmes                                 |
| PG-ER-4  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 729,5                     | Plaimpied-Givaudins     | Rue du Bois au Moine                               |
| PG-ER-5  | Aménagement d'espace public        | Commune                    | 2494,7                    | Plaimpied-Givaudins     | Rue du Four à Chaux                                |
| PG-ER-6  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 2640,1                    | Plaimpied-Givaudins     | Route de Senneçay                                  |
| PG-ER-7  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 529,9                     | Plaimpied-Givaudins     | Rue du Champ Perdu                                 |
| PG-ER-8  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 27,9                      | Plaimpied-Givaudins     | Rue du Champ Perdu                                 |
| PG-ER-9  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1982,7                    | Plaimpied-Givaudins     | Route de Senneçay                                  |
| SD-ER-1  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 384,3                     | Saint-Doulchard         | Rue des Bondonnes                                  |
| SD-ER-2  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1534,4                    | Saint-Doulchard         | Rue du Colombier                                   |
| SD-ER-3  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 951,5                     | Saint-Doulchard         | Rue du Colombier                                   |
| SD-ER-4  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 678,6                     | Saint-Doulchard         | Rue du Colombier                                   |
| SD-ER-5  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1686,7                    | Saint-Doulchard         | Rue des Bondonnes                                  |
| SD-ER-6  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 598,7                     | Saint-Doulchard         | Chemin des Petites Plantes                         |
| SD-ER-7  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 1970,5                    | Saint-Doulchard         | Rue du Clos des Reculés                            |
| SD-ER-8  | Aménagement de voirie              | Commune                    | 3258,4                    | Saint-Doulchard         | Rue du Clos des Reculés                            |
| SD-ER-9  | Aménagement d'un équipement public | Commune                    | 15753,4                   | Saint-Doulchard         | Allée de la Borne - Foyer logement Hector Bertrand |
| SD-ER-10 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 650,4                     | Saint-Doulchard         | Rue du Village d'en Haut                           |
| SD-ER-11 | Aménagement de voirie              | Commune                    | 261,3                     | Saint-Doulchard         | Chemin du Crot au Loup                             |
| SD-ER-12 | Aménagement d'un fossé             | Commune                    | 2271,5                    | Saint-Doulchard         | Veauce - Allée des Amandiers                       |

| Nom      | Destination                             | Bénéficiaire               | Surface (m <sup>2</sup> ) | Commune                  | Localisation indicative                                     |
|----------|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|---|
| SD-ER-13 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 517,4                     | Saint-Doulchard          | Rue de Veauce   |
| SD-ER-14 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 701,1                     | Saint-Doulchard          | Rue de Veauce   |
| SD-ER-15 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 242,7                     | Saint-Doulchard          | Rue de la Vallée  |
| SD-ER-16 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 1057,6                    | Saint-Doulchard          | Rue Alfred Stanke   |
| SD-ER-17 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 410,4                     | Saint-Doulchard          | Chemin de la Vallée   |
| SD-ER-18 | Aménagement de voirie                   | Conseil départemental      | 7203,5                    | Saint-Doulchard          | Rocade NO de Bourges  |
| SD-ER-19 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 936,0                     | Saint-Doulchard          | Chemin de la Vallée   |
| SD-ER-20 | Aménagement de voirie                   | Conseil départemental      | 516449,4                  | Saint-Doulchard          | Rocade NO de Bourges  |
| SD-ER-21 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 731,5                     | Saint-Doulchard          | Rue Neuve - Clos des Sceaux                                 |
| SD-ER-22 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 387,9                     | Saint-Doulchard          | Allée Marie-Dominique Doucet                                |
| SD-ER-23 | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 492,8                     | Saint-Doulchard          | Rue Neuve   |
| SD-ER-24 | Aménagement d'un fossé                  | Commune                    | 1702,9                    | Saint-Doulchard          | Rue Gustave Eiffel - Rue des Grands Champs                  |
| SG-ER-1  | Aménagement de voirie                   | Département                | 28994,0                   | Saint-Germain-du-Puy     | Les Pontarnaux - RD402 - RD955                              |
| SG-ER-2  | Aménagement d'un équipement public      | Commune                    | 4169,0                    | Saint-Germain-du-Puy     | Rue Pierre Ferdonnet - Route de Sainte-Solange              |
| SG-ER-3  | Passage d'une canalisation              | Commune                    | 252,6                     | Saint-Germain-du-Puy     | Rue d'Alsace - voie ferrée                                  |
| SJ-ER-1  | Aménagement d'une aire de stationnement | Commune                    | 4451,2                    | Saint-Just               | Route de Bourges - La Sugnaie                               |
| SJ-ER-2  | Aménagement de voirie                   | Communauté d'agglomération | 274,4                     | Saint-Just               | Route du Bertray - Déchèterie de Saint-Just                 |
| SM-ER-1  | Aménagement d'espace public             | Commune                    | 6422,8                    | Saint-Michel-de-Volangis | Rue des Noyers - Rue du Verger                              |
| TR-ER-1  | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 11779,9                   | Trouy                    | Chemin Charbonnier - Les Cueilles - Rue Espace René Hanriot |
| TR-ER-2  | Aménagement de voirie                   | Commune                    | 1185,5                    | Trouy                    | Route de la Chapelle - La Croix Rouge                       |
| TR-ER-3  | Aménagement paysager                    | Commune                    | 1453,5                    | Trouy                    | Allée du Petit Pré - Le Bodivioux                           |
| TR-ER-4  | Aménagement paysager                    | Commune                    | 5935,6                    | Trouy                    | Allée des Buissons - Les Brigamilles                        |
| TR-ER-5  | Création d'un chemin communal           | Commune                    | 2119,4                    | Trouy                    | Allée Saint-Sylvain   |

| Nom     | Destination                   | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) | Commune | Localisation indicative |
|---------|-------------------------------|--------------|---------------------------|---------|-------------------------|
| TR-ER-6 | Création d'un chemin communal | Commune      | 3258,7                    | Trouy   | Bois de la Garenne      |

## 6 – Grands axes routiers générant des marges de recul



En dehors des zones urbaines (U), recul minimum des constructions imposé dans des bandes fixées de part et d'autre de l'axe des voies, d'une largeur variable selon les voies (article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme):

- **Route express** : zone non aedificandi de 100 m depuis l'axe de la voie, sauf modalités propres à une OAP
- **Route à grande circulation** : zone non aedificandi de 75 m depuis l'axe de la voie, sauf modalités propres à une OAP.