



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-DU-PUY

**Projet de modification
en vue d'ouvrir à l'urbanisation
le secteur des Champs Chalons**

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	3
2. PERMETTRE LA MISE EN OEUVRE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES CHAMPS CHALONS	5
2.1. Modification du zonage	7
2.2. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation.....	10
2.3. Modification du règlement	14
3. TABLEAU DES SURFACES.	23

1. OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Germain-du-Puy, approuvé le 28 septembre 2006, a fait l'objet d'une révision approuvée le 29 septembre 2011 et d'une mise à jour par arrêté du 16 décembre 2016.

L'engagement d'une modification a été prescrit par la décision municipale du 21 septembre 2015. Cette décision a été confirmée par une délibération du Conseil municipal lors de sa séance du 24 septembre 2015.

Cette procédure visait à ouvrir le secteur dit « Les Champs Chalons » à l'urbanisation en reclassant cette zone dont l'aménagement était prévu à moyen et long terme en zone immédiatement urbanisable.

En effet, la commune de Saint-Germain-du-Puy a engagé une étude préalable de Zone d'Aménagement Concerté qui s'est concrétisée depuis par l'adoption d'un dossier de création par délibération du 13 juin 2019.

Par arrêté préfectoral n°2015-1-1275 du 3 décembre 2015 portant extension des compétences de la communauté d'agglomération, Bourges Plus est devenue compétente pour l'élaboration des PLU et les documents d'urbanisme en tenant lieu sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le transfert de la compétence à l'agglomération a eu pour conséquence de substituer l'agglomération dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées avant le 3 décembre 2015.

Aussi, il appartient à l'agglomération de poursuivre la procédure de modification prescrite le 21 septembre 2015 par la commune de Saint-Germain-du-Puy pour lui permettre de concrétiser son programme d'aménagement et de construction.

Aucune autre modification que celle précédemment évoquée n'étant à apporter au PLU de Saint-Germain-du-Puy et en l'absence de modification du cadre législatif et réglementaire sur le champ des modifications des documents d'urbanisme depuis cette date, la procédure de 2015 reste donc valide sans qu'il soit nécessaire de la prescrire à nouveau.

La modification du PLU est prévue par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

Le projet de modification portera sur une modification du zonage et du règlement :

- le reclassement de la zone à urbaniser AUd du secteur des Champs Chalons en zone à urbaniser 1AUdc ;
- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur des Champs Chalons ;
- la modification du règlement de la zone à urbaniser 1AUd.

Les modifications demandées ne remettent pas en cause les orientations et enjeux définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU actuellement opposable, ni le P.A.D.D. du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté le 24 juin 2019

2. PERMETTRE LA MISE EN OEUVRE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DES CHAMPS CHALONS

Le site des Champs Chalons, d'une superficie d'environ 11 hectares, se situe au sud-est de Saint-Germain-du-Puy, entre la RN151 et l'ancienne voie ferrée.

Lors de la révision du document d'urbanisme approuvée en 2011, les Champs Chalons ont été classés en secteur à urbaniser à vocation d'habitat fermé à l'urbanisation (zone AUd) en attente d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le secteur des Champs Chalons, bénéficie aujourd'hui :

- d'une maîtrise foncière communale de quasiment l'ensemble des terrains classés en zone AUd,
- d'une localisation dans la continuité immédiate de la zone urbaine existante.
- d'une capacité de desserte par les voies et réseaux divers dans des conditions économiquement acceptables.

Son reclassement en zone 1 AUd peut donc être envisagé et ce d'autant que d'autres secteurs initialement identifiés font preuve d'une rétention foncière plus forte qu'attendue.

Aussi, l'ensemble de ces éléments a conduit la commune de Saint-Germain-du-Puy à prescrire en septembre 2015 la modification du document d'urbanisme en vue d'ouvrir le secteur des Champs Chalons à l'urbanisation.

Parallèlement à l'engagement de la modification de son document d'urbanisme, la commune a choisi de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur cette partie de son territoire.

Dès avril 2018, le Conseil Municipal a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de ce secteur et défini les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC (lettre d'information, exposition, réunion publique, mise à disposition du public d'un registre d'observations).

Le projet de ZAC a donné lieu à un avis favorable assorti de prescriptions de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers rendu le 16 avril 2019.

Cet avis souligne le choix cohérent de ce secteur en complément de l'urbanisation de la commune.

Par délibérations du 13 juin 2019, le Conseil Municipal de Saint-Germain-du-Puy a tiré le bilan de cette concertation et a créé la ZAC des Champs Chalons (illustration n°3).

L'ensemble du dossier de création, qui comprend notamment une étude d'impact, a été transmis à l'Autorité environnementale afin de requérir son avis.

Le dossier, tel que l'a indiqué la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire le 15 mars 2019, n'a donné lieu à aucun avis.

Par ailleurs, une étude d'impact sur l'économie agricole a été réalisée. Elle a permis d'établir les mesures de compensation pour recréer le potentiel économique agricole impacté du fait de la réalisation de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC, qui précise le programme global des constructions et le programme des équipements publics qui seront réalisés, a été approuvé par délibération municipale du 10 octobre 2019.

Le diagnostic archéologique préalable à l'engagement des travaux de viabilisation de la première tranche d'aménagement de la ZAC a été réalisé fin 2019 et n'a pas mis en évidence la présence de vestiges.

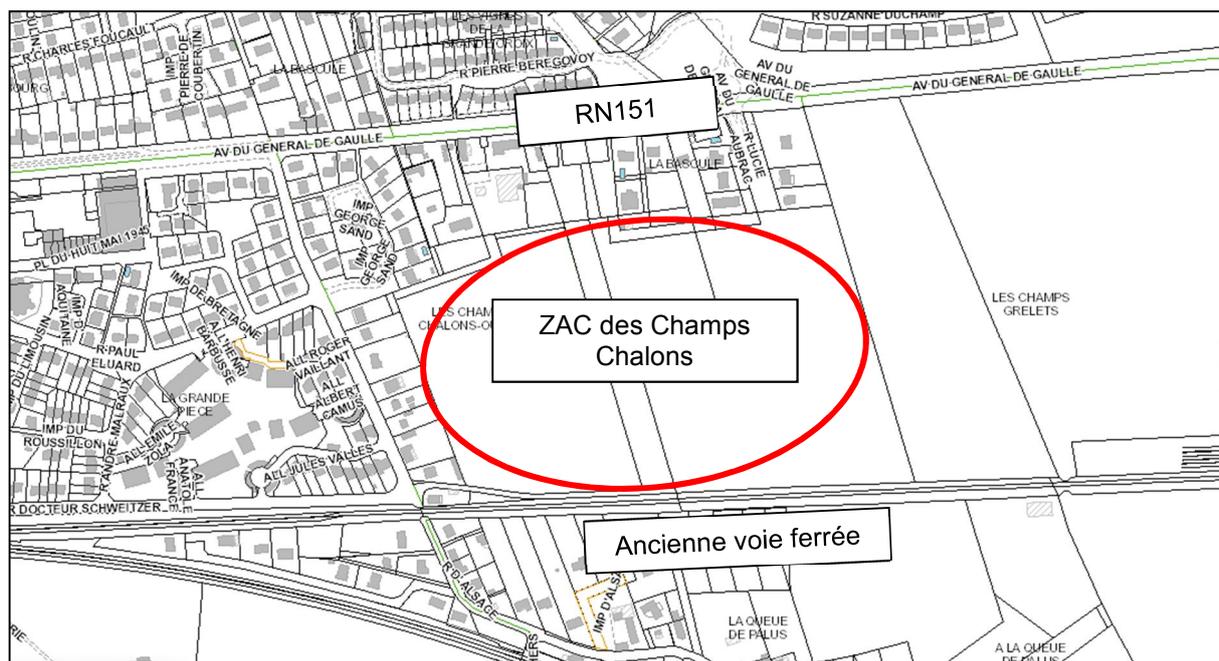


Illustration n°1 : plan de situation

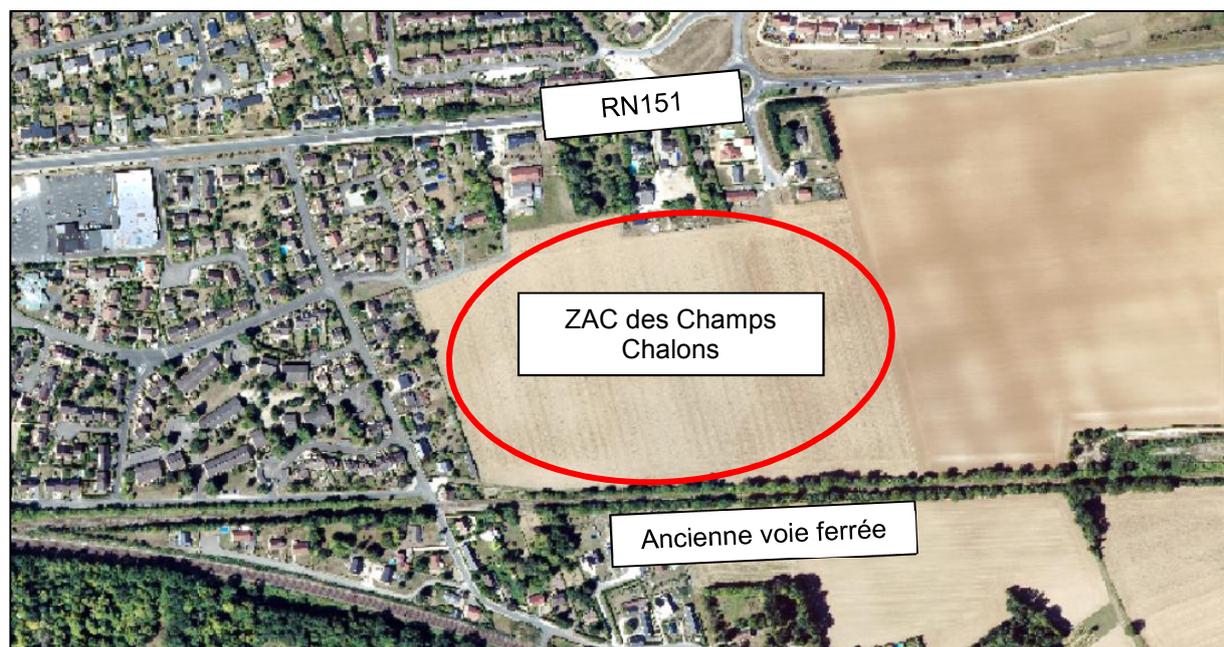


Illustration n°2 : photographie aérienne

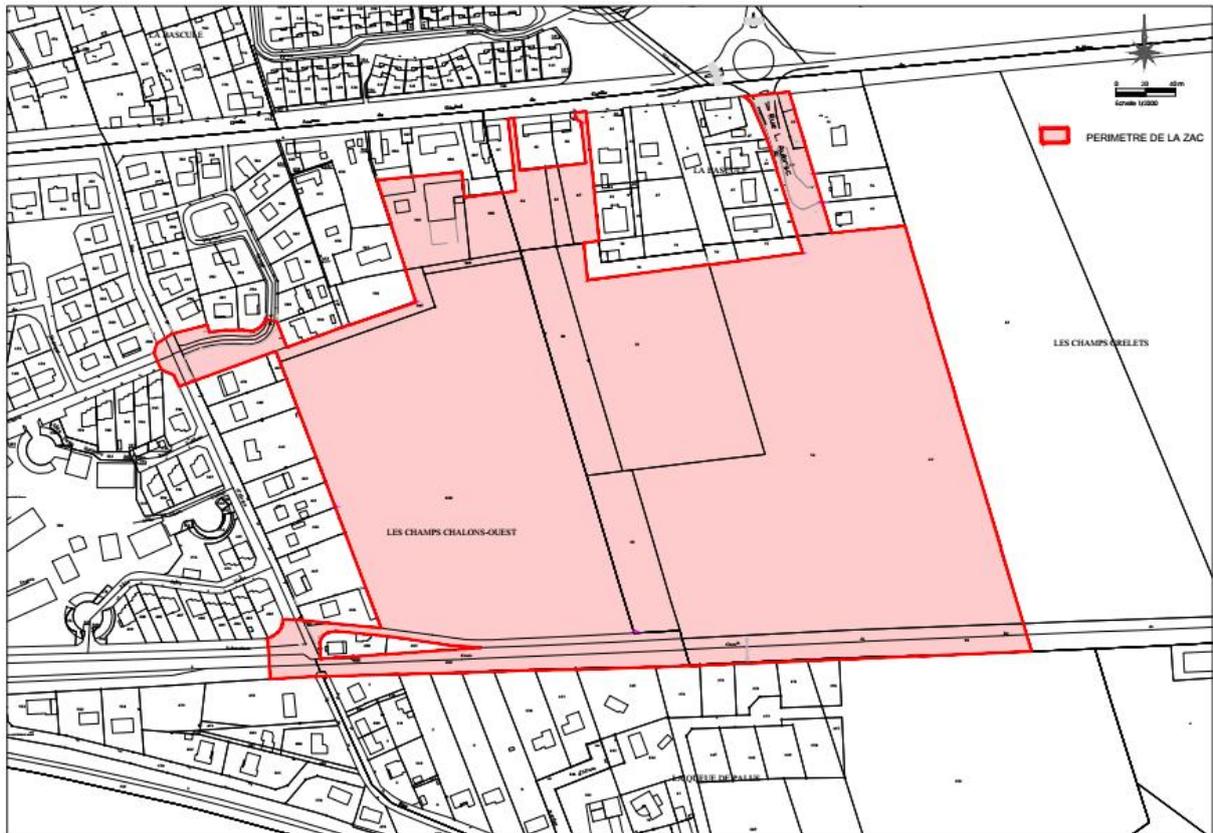


Illustration n°3 : périmètre de la ZAC des Champs Chalons

2.1. Modification du zonage

Le périmètre de la Z.A.C des champs Chalons couvre deux secteurs du P.L.U. actuellement zonés UD et AUD.

Aucune modification ne sera apportée à la zone UD dont le règlement permet la réalisation de la Z.A.C.

En revanche la zone AUd correspond à une zone naturelle non équipée, non constructible en l'état. L'urbanisation y est prévue à moyen et long terme sous forme d'une opération d'aménagement préalable à toute construction.

Le projet d'aménagement étant désormais approuvé, il est proposé une modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui permettra d'ouvrir à l'urbanisation le secteur et de définir les modes d'occupation et d'utilisation des sols.

Il est proposé de reclasser la zone AUd des Champs Chalons en une zone 1AUdc, secteur spécifique à la ZAC (illustration n°6 – page 9) :

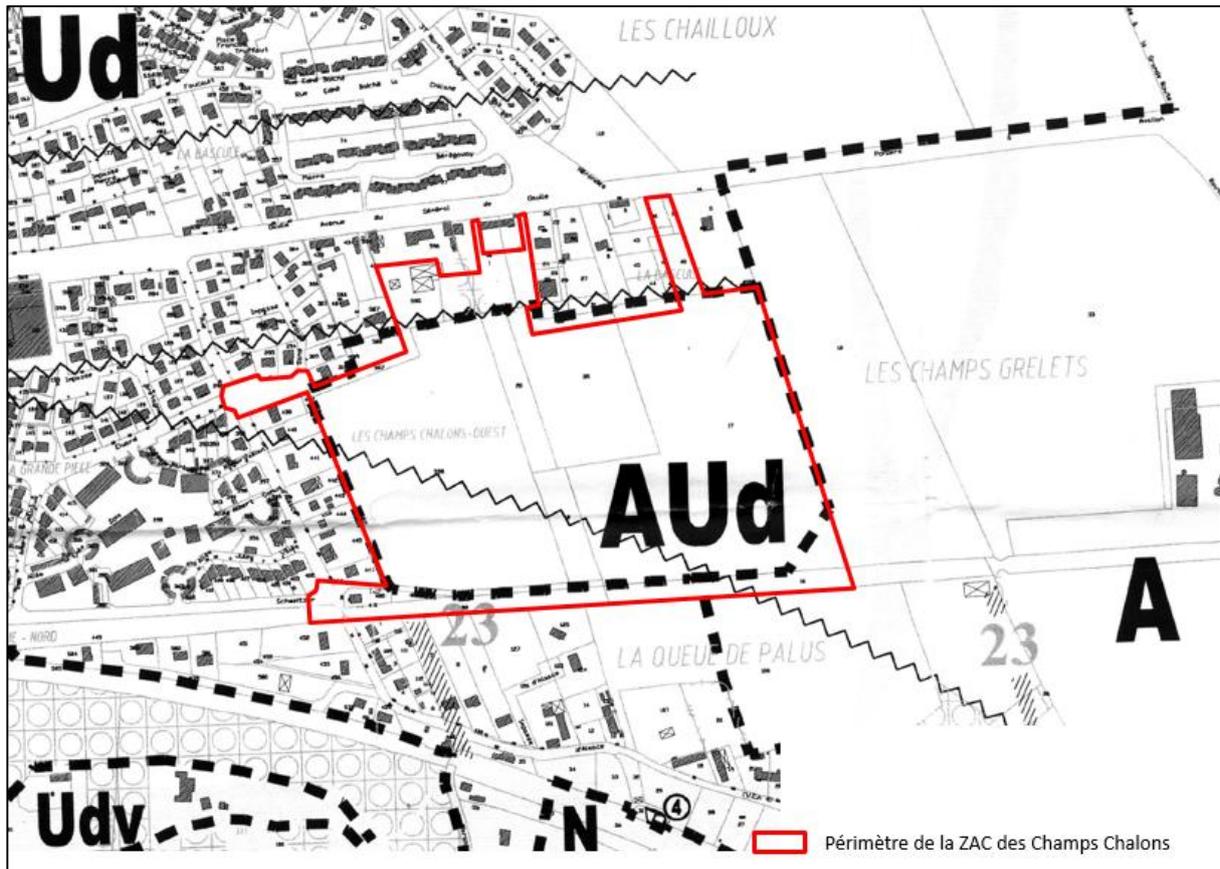


Illustration n°4 : extrait du zonage actuel avec le périmètre de ZAC superposé

Modification du plan de zonage :

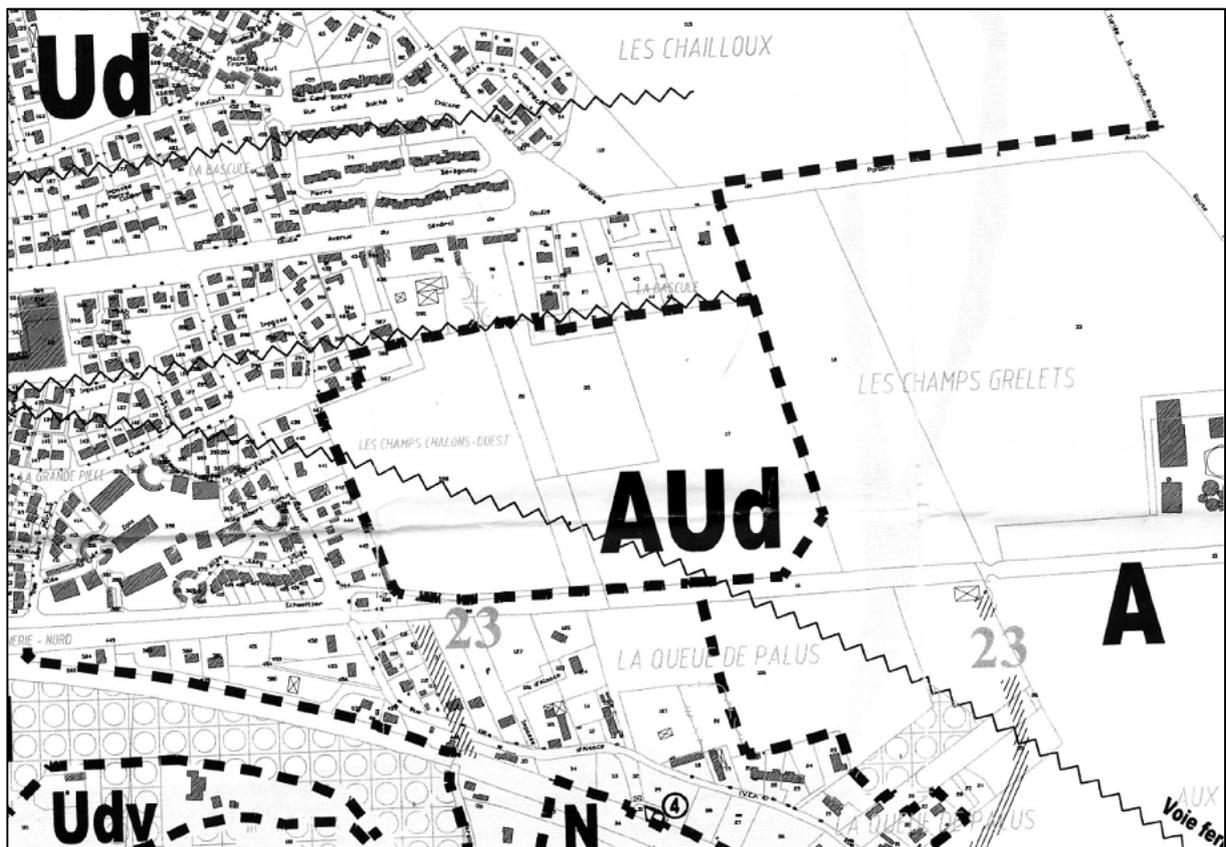


Illustration n°5 : extrait du document graphique du règlement en vigueur

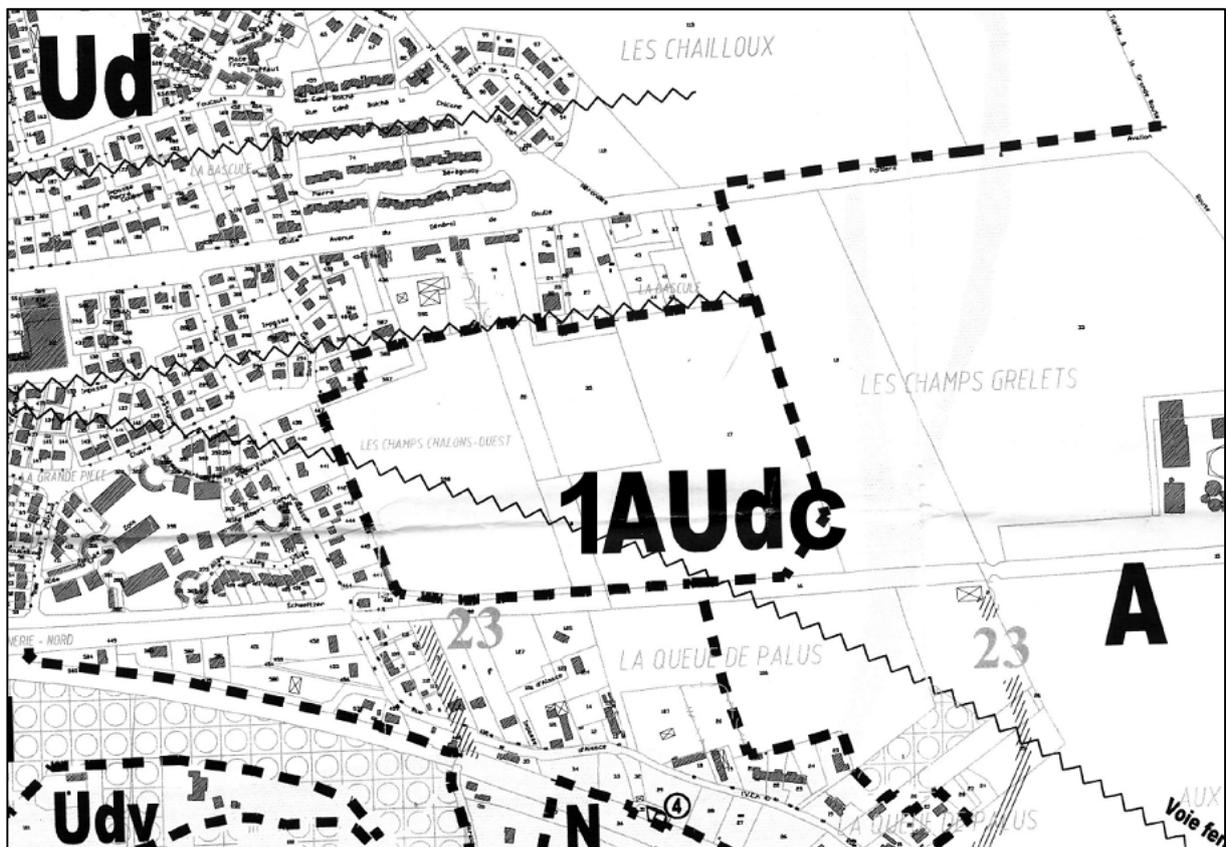


Illustration n°6 : extrait du document graphique du règlement après modification

2.2. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser des Champs Chalons est conditionnée par la mise en place d'orientations en matière d'aménagement et de programmation.

Il est proposé de compléter le rapport « orientation d'aménagement et de programmation » en y intégrant une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui intègre l'ensemble des éléments du projet de réalisation de Z.A.C approuvé le 10 octobre 2019.

Orientation d'aménagement et de programmation :

4. SECTEUR SUD-EST DU TERRITOIRE COMMUNAL : LES CHAMPS CHALONS

Superficie : 11 ha

Les éléments suivants sont complémentaires du règlement.

Le programme des constructions prévoit :

- L'aménagement du secteur s'opérera à minima en 2 phases (en fonction de l'équipement du site en bassins de gestions des eaux pluviales et du maillage de voies à réaliser).
- environ 200 logements avec une mixité de typologies selon la répartition indicative suivante :
 - Environ 20 % de logements de type collectif en petites unités bâties ;
 - Environ 20% de logements de type individuel jumelé ou groupé ;
 - Environ 60% de logements de type individuel libre.Avec environ 20 % de logements à caractère social.
- Concevoir une graduation de la densité, du nord plus dense vers le sud moins dense, permettant toutefois des îlots de plus forte densité sur la moitié sud du site à l'appui d'espaces publics singuliers.
- Prévoir un positionnement préférentiel des logements de type collectifs et de quelques individuels groupés ou jumelés autour des espaces publics stratégiques du quartier : autour d'un espace public paysagers nord-sud, près des entrées nord du quartier.
- Soigner les interfaces avec les franges bâties, en termes d'orientations et de gabarits ;
- Favoriser une orientation des constructions de façon à maîtriser les apports solaires passifs (ouverture sud favorisée et gestion des masques solaires).
- Apporter une diversité des ambiances urbaines en jouant sur un équilibre entre certaines implantations à l'alignement et des retraits maîtrisés qui seront compensés par un travail sur les clôtures.
- Autoriser une diversité des expressions architecturales entre traditionnel et contemporain.
- Privilégier une mitoyenneté entre deux habitations (plutôt qu'entre deux garages) pour limiter les déperditions énergétiques.

Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos / Stationnement :

- Concevoir une trame viaire hiérarchisée avec une entrée-sortie principale côté rue Lucie Aubrac permettant de rejoindre la rue Paul Eluard au nord-ouest du site ainsi que la rue du Docteur Schweitzer au sud-ouest du site, via une voie secondaire.
- Concevoir des voies tertiaires en impasse évitant la création d'aire de retournement.
- Aménager des continuités douces sécurisées, le long des voies primaires et secondaires, le long d'une trame verte et bleue structurante nord-sud à partir d'une sortie possible sur la RN151, et en pourtour sud et est du quartier.
- Organiser des poches de stationnement par grappe sur le quartier, complétées de stationnement longitudinal sur la voirie secondaire.

Gestion de l'eau :

- Aménager deux bassins de gestion des eaux pluviales tenant compte de l'altimétrie du site.
- Rechercher autant que possible la gestion aérienne des eaux pluviales de l'espace public (accompagnement de certaines voies par des noues peu profondes).
- Limiter l'imperméabilisation des sols sur les emprises cessibles, afin de faciliter la mise en place de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Traitement paysager :

- Créer un espace public paysager nord-sud à l'appui du bosquet existant au nord du site.
- Concevoir une ligne arbustive et arborée dense le long de l'ancienne voie ferrée.
- Assurer une transition avec l'espace agricole à l'est par un traitement paysager pouvant alterner partie publique et partie privée.
- Apporter une identité forte sur les espaces circulés par la présence de noues (voies sens est-ouest) ou de bandes végétales (voies sens nord-sud).
- Préserver de grands cœurs d'îlots en jardins en complément de la trame verte publique.
- Offrir des perspectives visuelles lointaines vers les espaces agricoles à l'Est, et vers le sud en jouant sur le dénivelé pour donner à voir au-delà de l'ancienne voie ferrée).



Périmètre du secteur à urbaniser



Traitement paysager



Transition paysagère entre le secteur urbanisé et le secteur agricole



Tracé indicatif de voie à créer



Tracé indicatif de liaison piétonne à créer



Perspective visuelle à ménager

2.3. Modification du règlement

Le projet d'aménagement de la ZAC des Champs Chalons répond à différents objectifs parmi lesquels :

- la diversification des ambiances urbaines à l'intérieur du quartier ;
- la délimitation visuelle de l'espace public par le bâti ;
- la diversification des expressions architecturales entre traditionnel et contemporain ;
- la gestion des altimétries des constructions et des stationnements privés.

Compte tenu le plan de composition envisagé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il convient d'apporter différentes évolutions au règlement qui encadrera les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein de la ZAC des Champs Chalons.



Illustration n°7 : plan de composition de la ZAC

Il est proposé de modifier le règlement de la zone 1AU comme suit :

Rédaction actuelle du préambule :

(...)

- Les secteurs 1AUd correspondent respectivement :
 - au secteur naturel situé au lieu-dit « Le Petit Pré », au Nord de la route de Sainte Solange ;
 - au secteur naturel situé au lieu-dit « les vignes au-dessus », au Sud de la route de Sainte Solange, dans le prolongement de la zone Ud existante ;
 - aux 2 secteurs « des Bouloises » à l'Est du territoire communal, dans le prolongement de la zone Ud existante.

 - Le secteur 1AUe correspond au secteur d'extension de la zone d'activités située le long de la route de la Charité, au Nord, jusque la limite du Colin.

 - Le secteur 1AUdf dit « les Terres du Ragnon » est situé à Fenestrelay, il est limité au Nord par la voie de chemin de fer et au Sud par la rue Jean Jaurés (chemin vicinal n2).
- (...)

Rédaction modifiée du préambule :

(...)

- Les secteurs 1AUd correspondent respectivement :
 - au secteur naturel situé au lieu-dit « Le Petit Pré », au Nord de la route de Sainte Solange ;
 - au secteur naturel situé au lieu-dit « les vignes au-dessus », au Sud de la route de Sainte Solange, dans le prolongement de la zone Ud existante ;
 - aux 2 secteurs « des Bouloises » à l'Est du territoire communal, dans le prolongement de la zone Ud existante.

 - Le secteur 1AUe correspond au secteur d'extension de la zone d'activités située le long de la route de la Charité, au Nord, jusque la limite du Colin.

 - Le secteur 1AUdf dit « les Terres du Ragnon » est situé à Fenestrelay, il est limité au Nord par la voie de chemin de fer et au Sud par la rue Jean Jaurés (chemin vicinal n2).

 - *Le secteur 1AUdc dit « les Champs Chalons » est situé au Sud-Est de la commune, il est limité au Nord par la route de la Charité, au Sud par la voie de chemin de fer et à l'Ouest par la rue d'Alsace.*
- (...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU1 :

Dans l'ensemble des zones 1AUd et 1AUdf, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :

- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises autorisation ou déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
- les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les chaufferies, les installations de production d'énergie et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

(...)

Rédaction modifiée de l'article AUd1 :

Dans l'ensemble des zones 1AUd, 1AUdc et 1AUdf, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises autorisation ou déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
 - les chaufferies, les installations de production d'énergie et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

Dans la zone 1AUdc, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- *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, ou sur des constructions irrégulières;*
- *Les installations d'éoliennes ;*
- *Les constructions à destination de commerce de détail ;*
- *Les constructions à destination de commerce de gros ;*
- *Les constructions à destination de cinéma ;*
- *Les salles d'art et de spectacle ;*
- *Les constructions à destination d'entrepôt ;*
- *Les constructions de centre de congrès et d'exposition ;*
- *L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.*

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU2 :

Les zones 1AUd et 1AUdf sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçues de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU2 :

Les zones 1AUd, *1AUdc* et 1AUdf sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçues de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

(...)

Dans la zone 1AUdc, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

- *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 50m².*

Rédaction actuelle de l'article 1AU3 :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU3 :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.

Dans la zone 1AUdc :

L'accès doit avoir une largeur minimum de 3,00 m.

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU4 :

(...)

4 - Déchets

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU4 :

(...)

4 - Déchets

Dans les zones 1AUd, *1AUdc* et 1AUdf :

Il est conseillé aux pétitionnaires de prendre l'attache des services municipaux pour examiner les modalités de collecte des déchets ménagers.

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU6 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
- dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU6 :

Dans les zones 1AUd, *1AUdc* et 1AUdf :

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain,
- dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

- dans la zone 1AUdc dans le cadre de la construction de logements collectifs ou de constructions groupées.

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU7 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU7 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.

Dans la zone 1AUdc :

- Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait, sauf sur les terrains de moins de 500 m² où l'implantation sur les 2 limites séparatives latérales est autorisée.

- La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

- Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement, seuls les annexes, abris jardin et parties de constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 m peuvent être implantés en limites séparatives.

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU8 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU8 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans la zone 1AUdc :

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, et jamais inférieur à 6 mètres.

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU9 :

Sans objet.

Rédaction modifiée de l'article 1AU9 :

Dans la zone 1AUdc : 50%.

Dans les zones 1AUd, 1AUe et 1AUdf : sans objet.

Rédaction actuelle de l'article 1AU10 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article 1AU 14.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU10 :

Dans les zones 1AUd, *1AUdc* et 1AUdf :

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3 m.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article 1AU 14.

Dans la zone 1AUdc :

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à :

- *12 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage collectif,*
- *7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.*

(...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU11 :

(...)

2. Dispositions particulières

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

(...)

2.3 Clôtures Forme, sont interdits :

- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel au droit de la limite parcellaire sur le domaine public,
 - Les clôtures pleines dont la proportion entre partie ajourée et partie pleine est inférieure à 50% de la totalité du mur de clôture, en façade principale d'accès et 25% de partie ajourée sur la ou les autres façades,
 - Les clôtures constituées d'un muret bas, supérieur à 60 cm de haut, surmonté d'une grille et qui ne serait pas traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel.

(...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU11 :

(...)

2. Dispositions particulières

Dans les zones 1AUd, *1AUdc* et 1AUdf :

(...)

2.4 Clôtures Forme, sont interdits :

- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel au droit de la limite parcellaire sur le domaine public,
 - *Dans les zone 1AUd et 1AUdf*, les clôtures pleines dont la proportion entre partie ajourée et partie pleine est inférieure à 50% de la totalité du mur de clôture, en façade principale d'accès et 25% de partie ajourée sur la ou les autres façades,
 - *Dans les zone 1AUd et 1AUdf*, les clôtures constituées d'un muret bas, supérieur à 60 cm de haut, surmonté d'une grille et qui ne serait pas traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.

- Dans la zone 1AUdc, les clôtures constituées d'une partie maçonnée supérieure à 1,20 mètres de haut.
 - Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 mètres de hauteur, par rapport au terrain naturel.
- (...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Dans les zones 1AUd et 1AUdf :

Pour les constructions usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
 - 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
 - un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.
- (...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU12 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Dans les zones 1AUd, 1AUdc et 1AUdf :

Pour les constructions usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
 - 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
 - un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.
- (...)

Rédaction actuelle de l'article 1AU13 :

Dans les zones 1AUd :

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;
 - Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- (...)

Rédaction modifiée de l'article 1AU13 :

Dans les zones 1AUd et 1AUdc :

- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;

- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
 - L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
 - Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- (...)

3. TABLEAU DES SURFACES

La présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-du-Puy modifie les surfaces affectées aux zones AU et 1AU du document graphique du règlement.

La modification du zonage conduit à reclasser 109 763 m² de zone AU en zone 1AU.

Le tableau ci-dessous présente des surfaces arrondies et exprimées en hectares.

NOM DE LA ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION (en hectares)	SURFACE APRES MODIFICATION (en hectares)	EVOLUTION (en hectares)
Ud	220	220	0
Ue	150	150	0
Uf	11	11	0
AU	24	13	-11
1AU	67	78	11
A	1049	1049	0
N	642	642	0
TOTAL	2163	2163	

¹Surface estimée avec WebVilleServer, Système d'Information Géographique employé par Bourges Plus.