PLUI

plan local d'urbanisme intercommunal

BOURGES PLUS

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

4. Règlement écrit

PLUI approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 8 avril 2022
Modification simplifiée n°1 approuvée le 5 octobre 2023

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

CONTENU DU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT 15

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE 29

ZONE UA 30

ZONE UB 45

ZONE UC 58

ZONE UD 70

ZONE UE 86

ZONE UL 101

ZONE UN 112

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES À URBANISER 126

ZONE 1AU 127

ZONE 1AU-Z 141

ZONE 2AU 151

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE 155

ZONE A 156

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE 167

ZONE N 168

ANNEXES DU REGLEMENT 181

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 1er 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

UAa	Périphérie immédiate du site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges
UAb	Centre-ville / Centre-bourg historique des communes lorsqu'il est clairement identifiable
UB	Secteur urbain mixte, identifié uniquement à Bourges et Saint-Doulchard
UC	Secteur des terrains occupés par des ensembles / résidences d'habitat collectif
UD	Zone d'habitat pavillonnaire **répartie** en plusieurs secteurs : • **UDa :** à dominante d'**opérations d'ensemble, de type lotissement** • **UDb :** à dominante de **constructions diffuses** • **UDf :** lotissements existants insérés dans des **espaces boisés** • **UDg :** ancien hameau de **Gionne** aux formes bâties spécifiques
UN	Secteur d'habitat isolé du bourg principal ou des hameaux secondaires
UE	Zone d'activités économiques, **répartie** en trois types de secteurs : • **UEa :** à dominante d'activités artisanales • **UEb :** pour des activités diverses à l'exception du commerce de détail : bureaux, industrie, entrepôt ; commerce de gros, restauration • **UEc :** pour des activités diverses, y compris le commerce de détail, la restauration, etc…
UL	Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés). Comprend des **secteurs spécifiques** : • **ULn :** destiné exclusivement à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable

2.2 LES ZONES À URBANISER

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

2.3 LES ZONES AGRICOLES

A	Secteur à vocation agricole
Ap	Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique (ou périmètre de protection rapproché de captage)

2.4 LES ZONES NATURELLES

N	Zone Naturelle
Np	Zone naturelle protégée pour leur intérêt paysager ou écologique
Nj	Zone naturelle de jardins familiaux
Nc	Zone naturelle d'exploitation de carrières
NLn	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'ilots 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 règlementations 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'acquérir 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, L342-1 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 créée 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

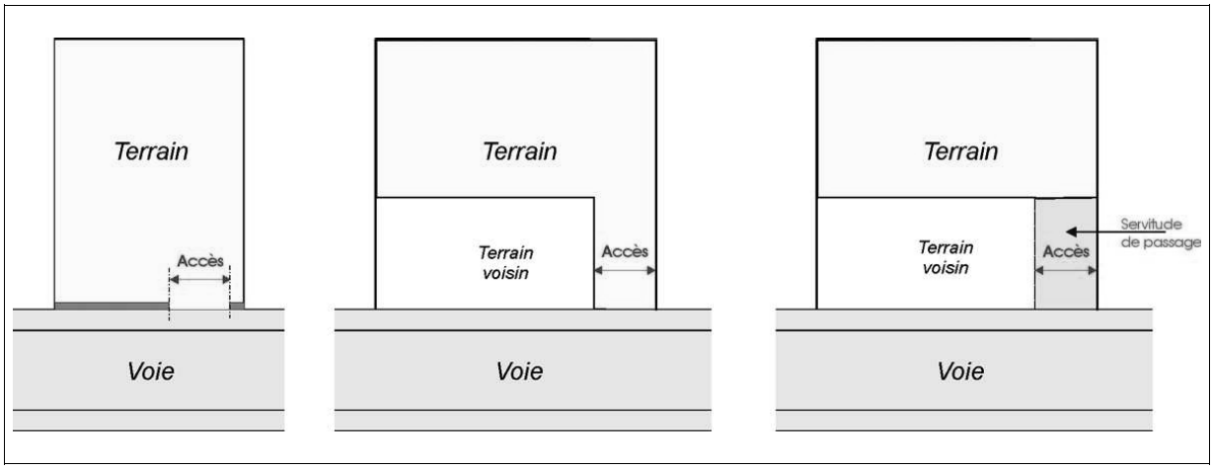
Abri de jardin

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 m²**, 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.

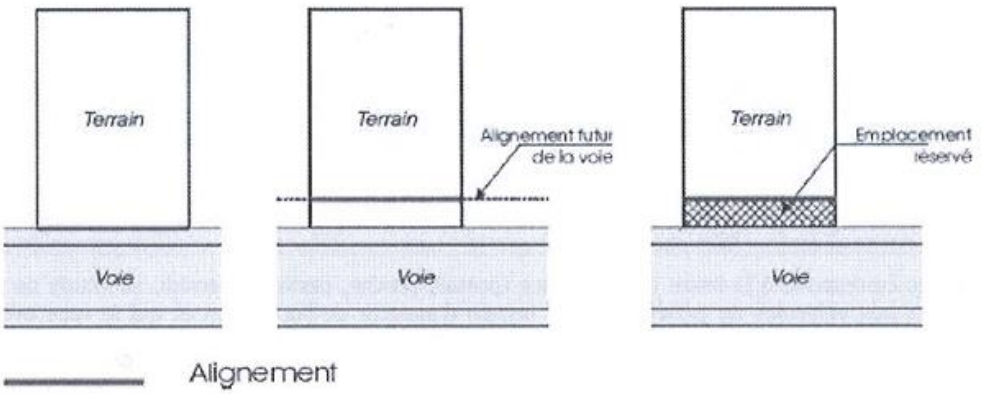
Affouillement - exhaussement

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 m² 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.

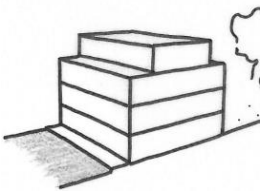
En zones UA, UB, UC, UD, UN, AU, et en zones A et N en lien avec les logements existants, les annexes sont limitées à une hauteur de **3,5 m** ou à une emprise au sol de **50 m²**. Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général **des constructions principales.**

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

Eléments 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.

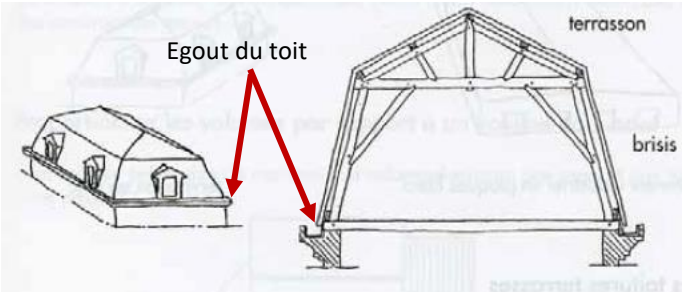
La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, panneaux, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et des parties ajourées.

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
Exploitation agricole et forestière	• exploitation agricole, • exploitation forestière
Habitation	• logement, • hébergement
Commerce et activités de service	• artisanat et commerce de détail, • restauration, • commerce de gros, • activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • hébergement hôtelier et touristique, • cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • salles d'art et de spectacles, • équipements sportifs, • autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• industrie, • entrepôt, • bureau, • centre de congrès et d'exposition

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 destinées 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 destinées 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. Pour les piscines, la distance minimale se calcule par rapport au bassin, hors margelles et terrasses ne générant pas de l'emprise au sol.

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 **2m²**, 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 (EEPP)** » : 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 faîtage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

Gabarit

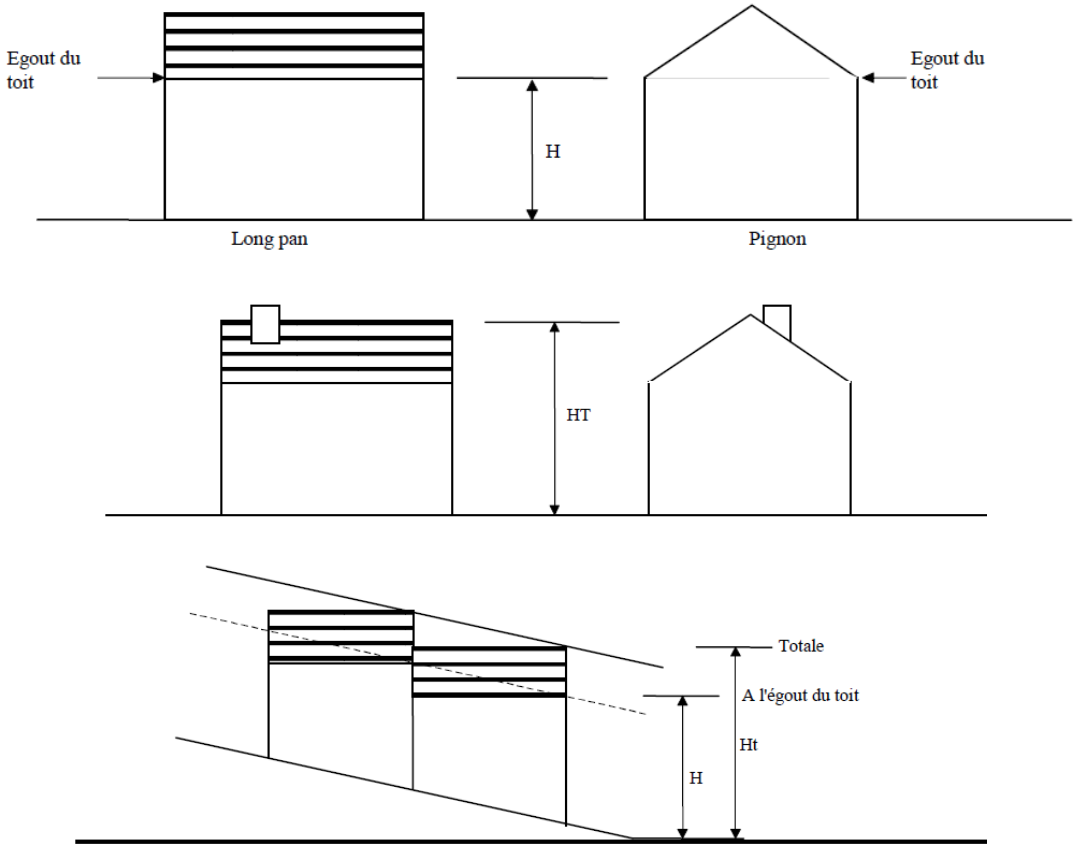
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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.

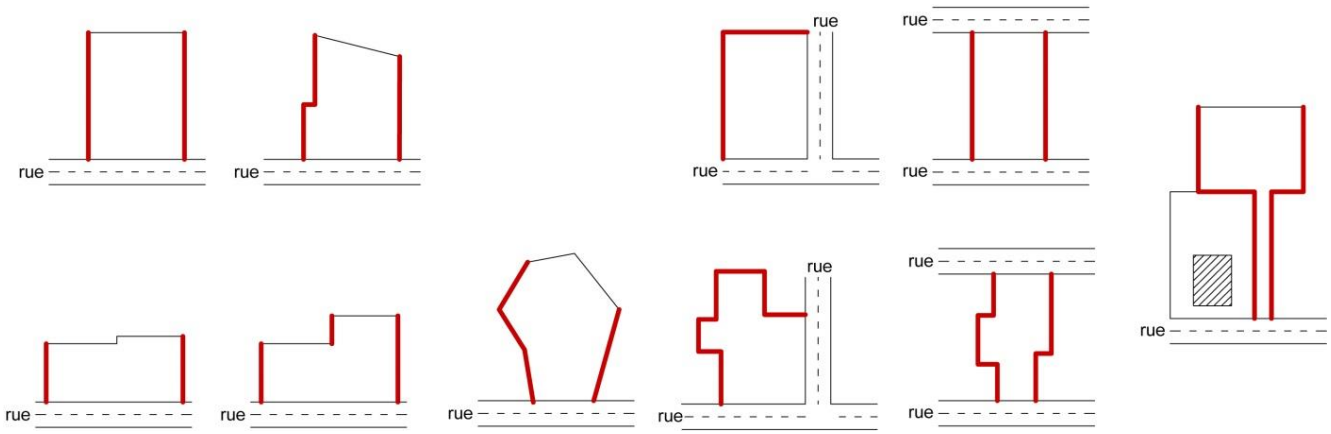
Limites séparatives

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).

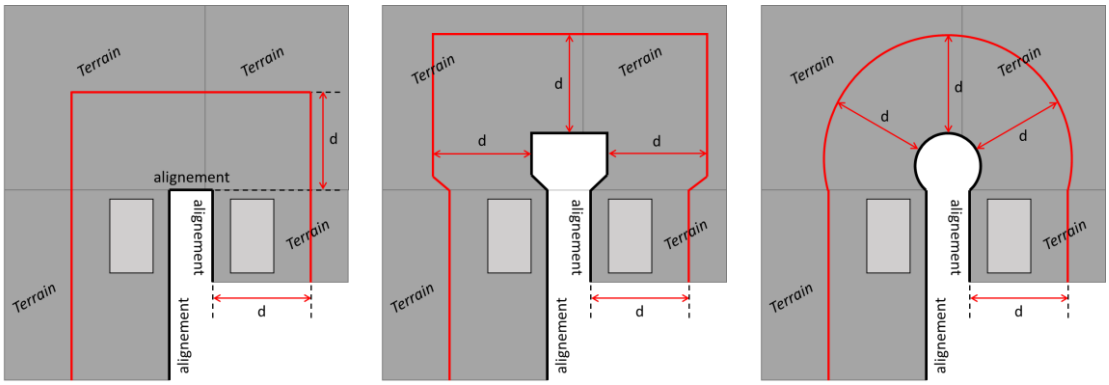
Reconstruction

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…). Les espaces naturels recouverts d'eau (mare, étang…) et non étanches peuvent être considérés comme des surfaces semi-perméables

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

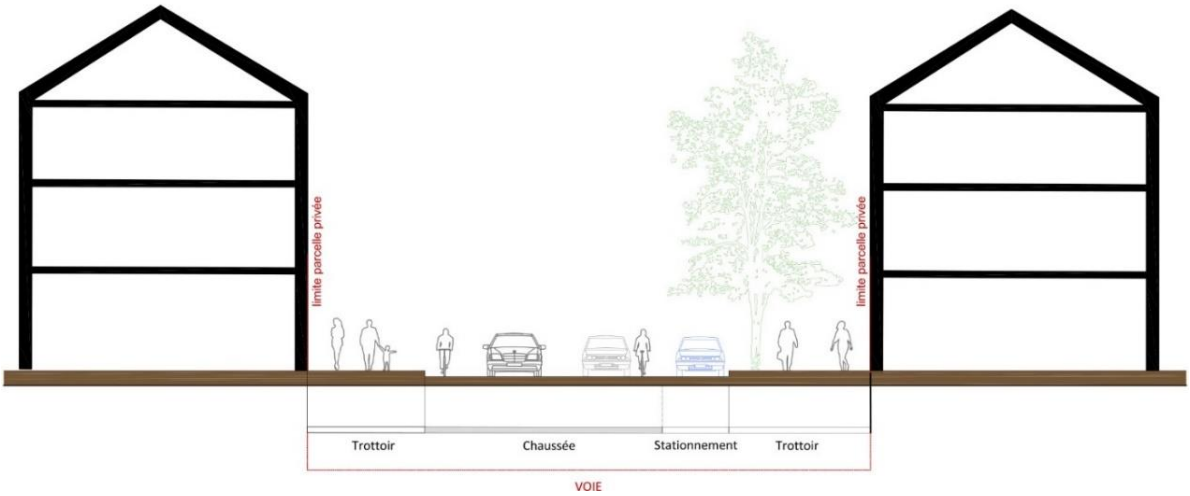
Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

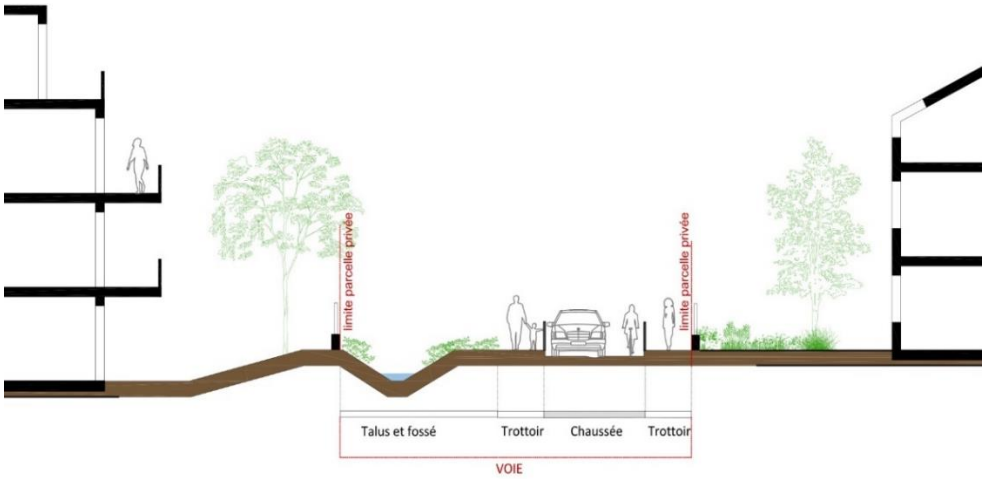
- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur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




limite parcelle privée
limite parcelle privée
Talus et fossé
Trottoir
Chaussée
Trottoir
VOIE

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE

ZONE UA

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

UAa	Périphérie immédiate du site patrimonial remarquable du centre-ville de Bourges
UAb	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 m².

  Cette surface de vente maximum est portée à :
  - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m² 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 m².

- 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 m².

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activité 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

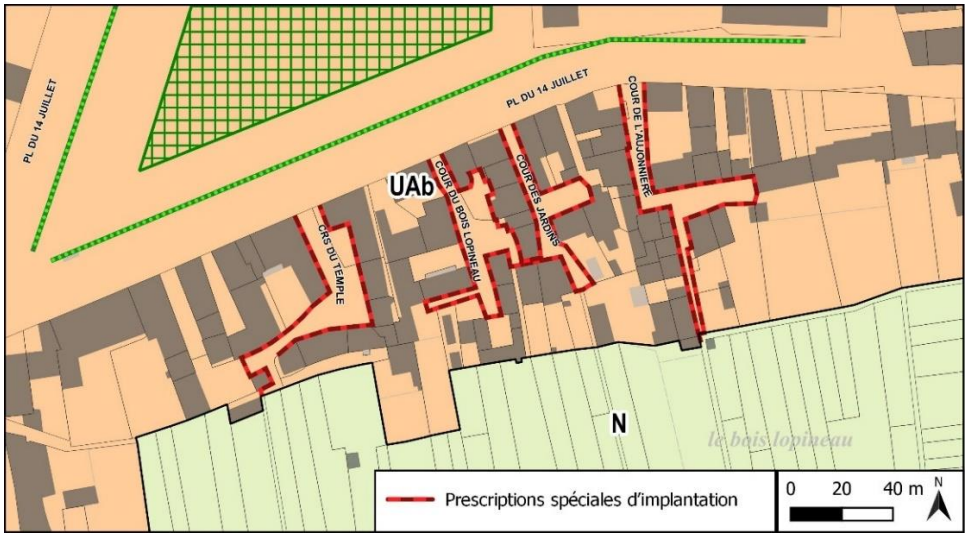
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

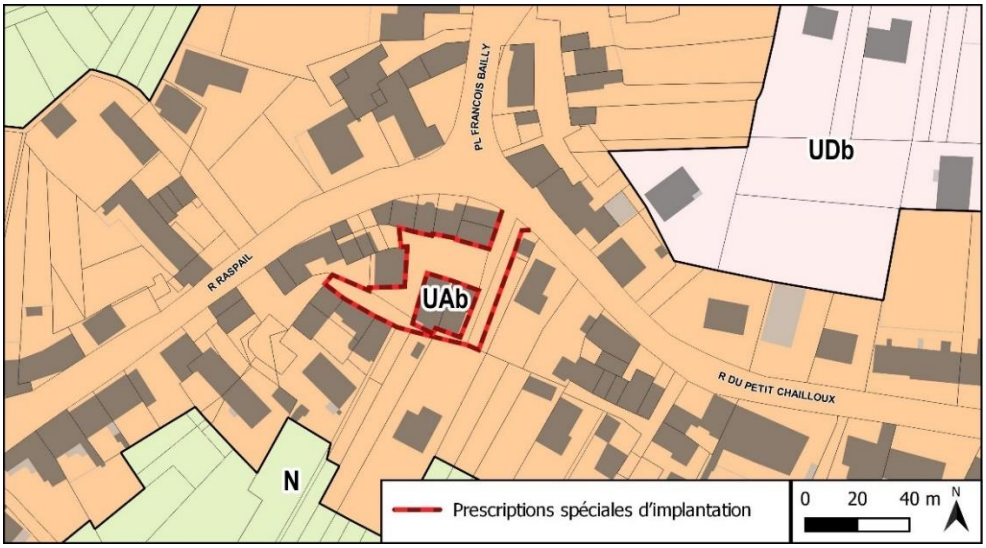
- Les constructions peuvent comporter des niveaux en attique, avec un recul minimum de 1,5 m par rapport à la façade du niveau inférieur.

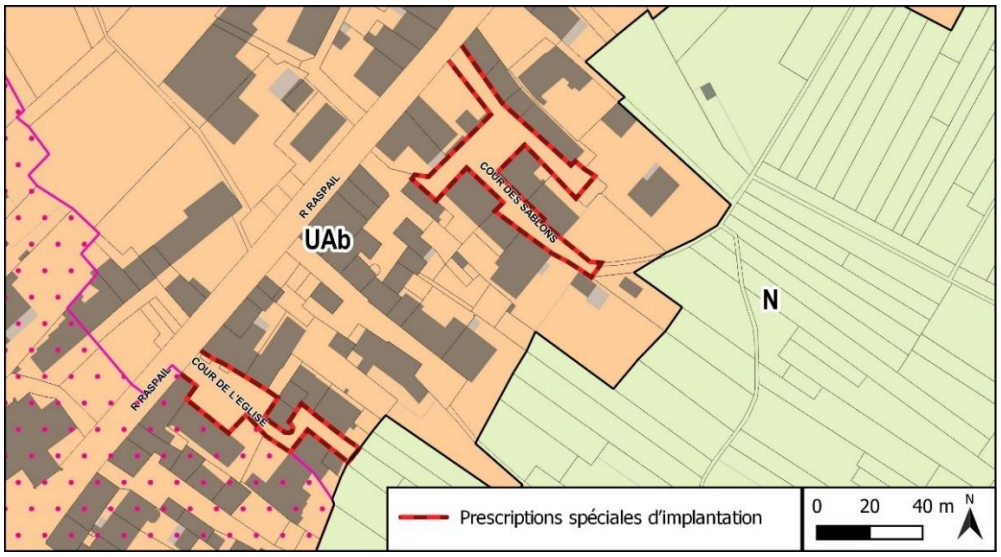
Dispositions particulières

- 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.

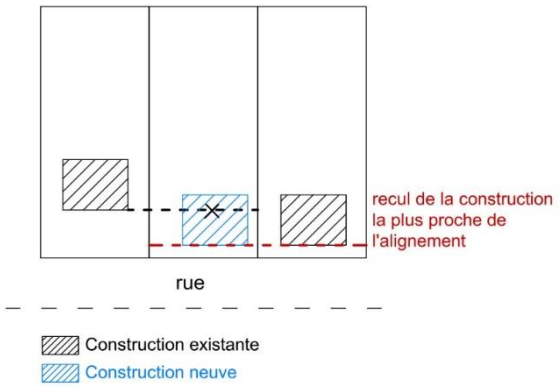
- **Dans les secteurs suivants correspondant à des cours communes à Bourges,** les constructions ne peuvent pas s'implanter à l'avant des filets d'implantation maximum repérés sur les cartes suivantes :







- 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-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 m² d'emprise au sol existante, et dans la limite de + 30 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

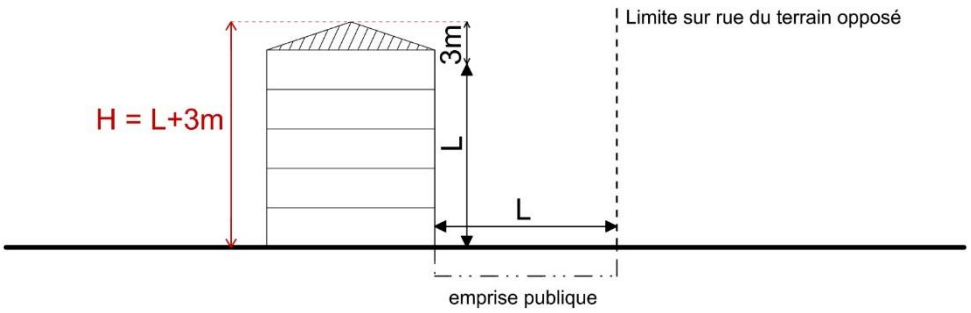
Champ d'application

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 ou plaques en fibrociment 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 en secteur UAa et à une hauteur minimum de 0.60 m en secteur UAb.
- 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'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 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 m²** 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 %** au minimum 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 à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m² 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 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 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.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T4 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T5 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou 1 place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 300 m² : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m² 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 m² de surface de plancher

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
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 m² 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 - 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 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, • Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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

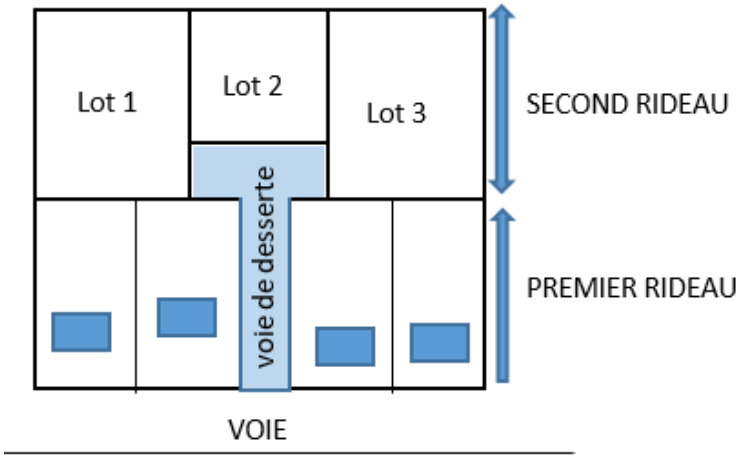
Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

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 voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- 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 règlementation 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^2 sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UB

UB	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 : l**es constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m². Cette surface maximum de vente est portée à
  - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m² 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 m².
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activité 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.

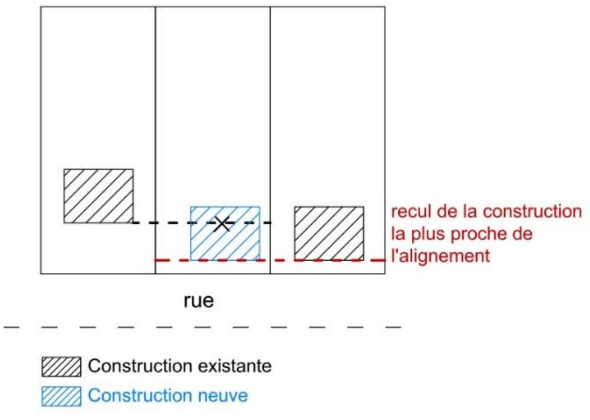
Dispositions particulières

➢ 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 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

➢ 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

➢ 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^2 : **60 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m^2 : **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 m² 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 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 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 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 ou plaques en fibrociment 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 m²** 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 m² : **30 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : **20 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **15 %** au minimum 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 à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m² 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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou une place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 100 m² : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m² 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 m² 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 - 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 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,

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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 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 ;

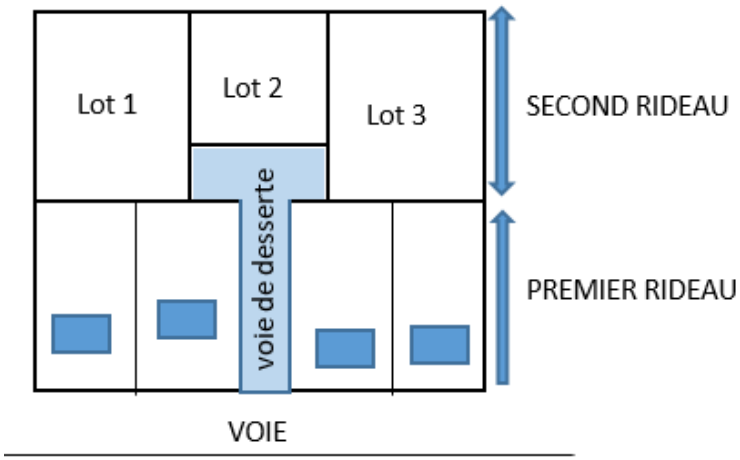
- Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,

➢ 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 règlementation 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^2 sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UC

UC	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 : l**es constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m². Cette surface maximum de vente est portée à
  - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
  - 5 000 m² 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 m².
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activité 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 implanter, 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
- 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 ≥ 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 ou plaques en fibrociment 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'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 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 m²** 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 %** au minimum 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 et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 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 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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m² 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 m² 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 - 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 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

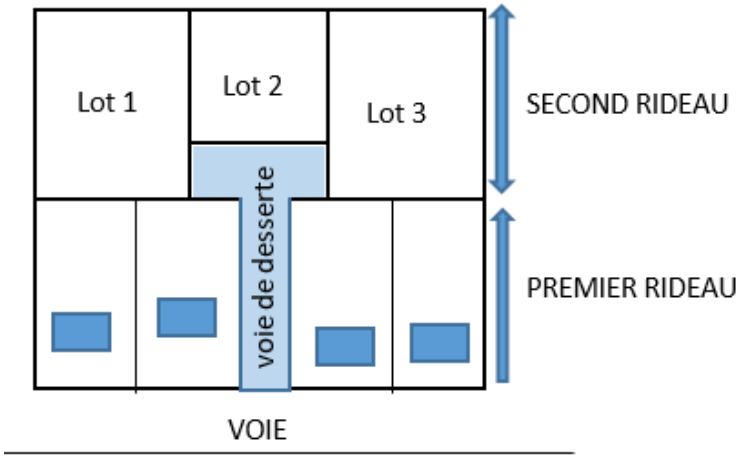
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 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 voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- 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 règlementation 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^2 sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UD

UD	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 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 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 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité,**
    - 5 000 m² 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 m².

- 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, du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment en matière de sécurité incendie 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^2.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activité 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 UDa et UDb**, 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 UDf,** le recul minimum est fixé à 10 m.

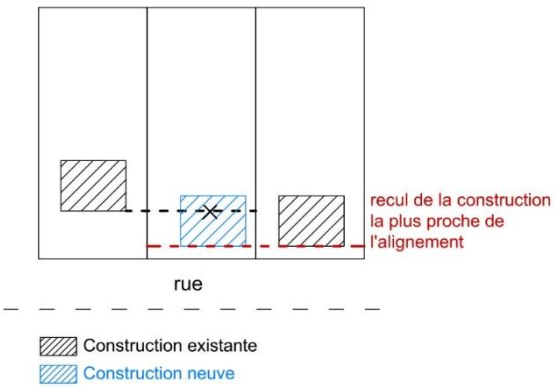
➢ **En secteur UDg,** l'implantation doit s'aligner soit :
- Sur celle de la construction initiale ;
- Sur celle de l'une des constructions voisines sur les terrains limitrophes.

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^2, 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^2, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de fond de terrain ou en retrait.

➢ 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

➢ A l'exception des abris de jardin et des piscines, 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**.**

➢ 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^2 : **50 %** de la surface du terrain ;
- Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m^2 : **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 m² : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : **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 m² : **30 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : **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 m² 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 faitage.
- 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 ou plaques en fibrociment 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 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 m²** 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 m² : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : **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 m² : **50 %** de la surface du terrain
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : **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 m² : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : **20 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** au minimum 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 à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 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.
- **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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m² 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 m² 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 - 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 m² de surface de plancher

Dispositions particulières

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 UD-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

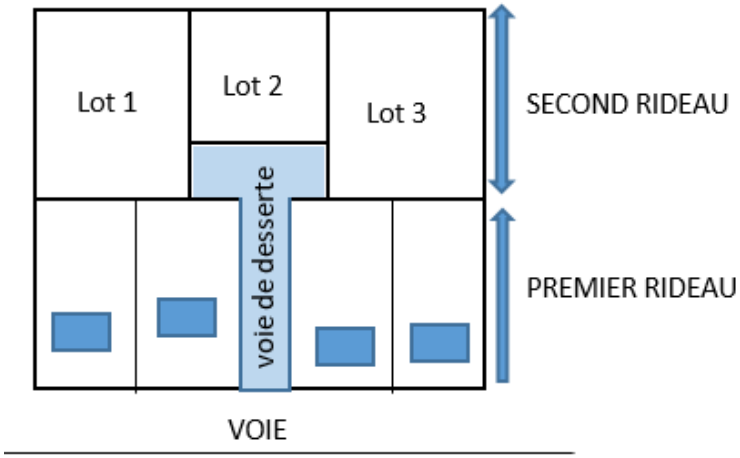
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 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 voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- 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 règlementation 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^2 sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UE

UE	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 PPR des captages du Porche et 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 ;
- Les constructions à destination d'entrepôt.

En PPR des captages du Porche et en PPR1 et PPR2 des captages de Saint-Ursin :

- Les constructions à destination de cinéma ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- 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 6.4 du PLUI.

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.

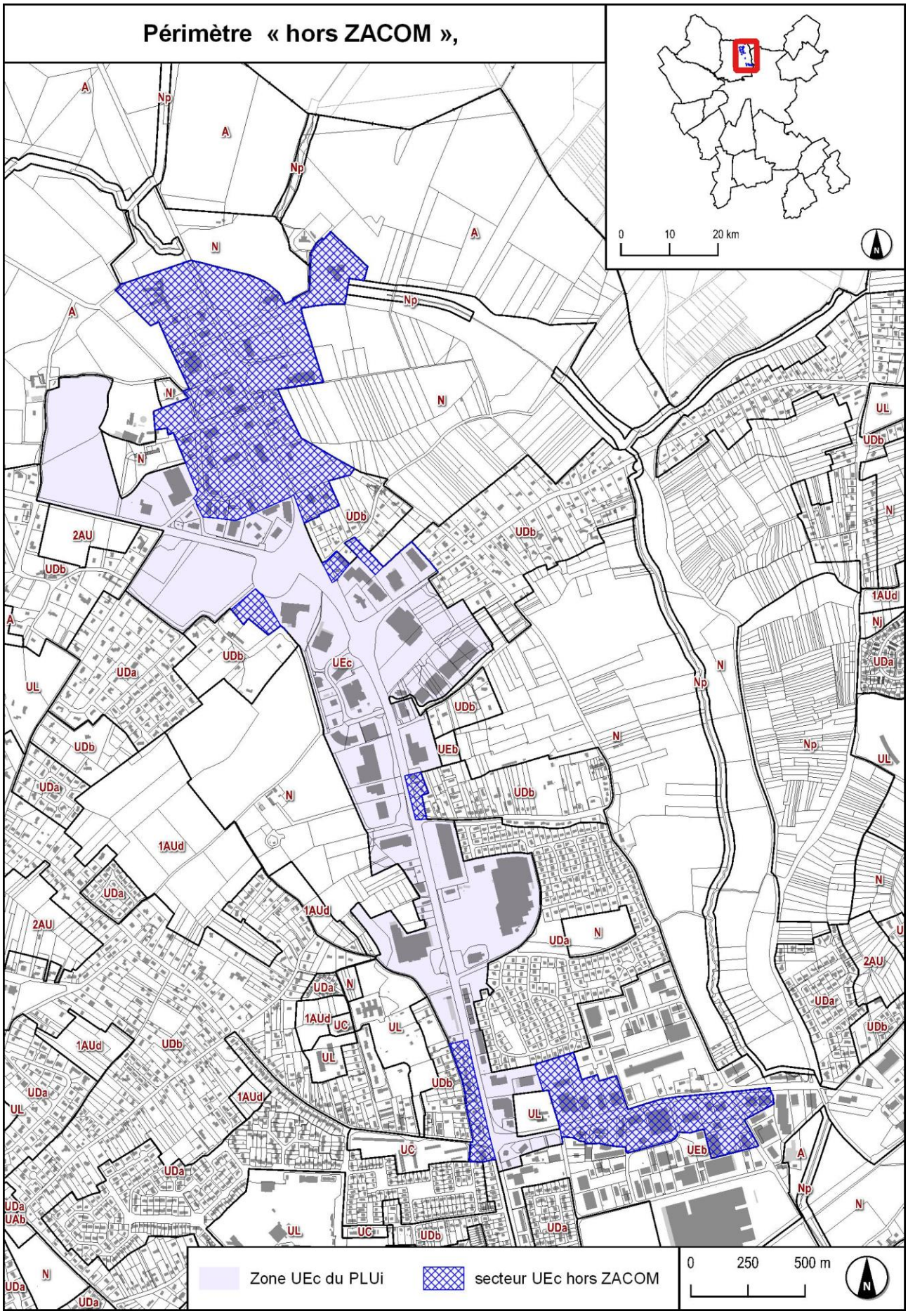
- Les constructions et aménagements à destination de logement, à condition d'être nécessaires à l'activité économique ou au gardiennage des constructions autorisées sur le terrain. Il ne peut y avoir plus d'un logement par terrain et celui-ci doit être intégré dans le volume des constructions principales, et ne pas dépasser 150 m² 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 m²** ;
  - **Ne dépasse pas 5 000 m²** dans les secteurs repérés sur la carte suivante (situés hors des Zones d'Aménagement Commercial définies par le SCoT de l'Agglomération Berruyère).

  Les extensions des constructions existantes à destination de commerce de détail de moins de 300 m² de surface de vente sont autorisées.


Périmètre « hors ZACOM »,
0 10 20 km
Zone UEc du PLUi
secteur UEc hors ZACOM
0 250 500 m

- **En secteur UEc** :
  - Les constructions à destination de restaurant, à condition de ne pas dépasser 250 m² 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 m² 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 activité 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 ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe 6.4 du PLUI.

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.

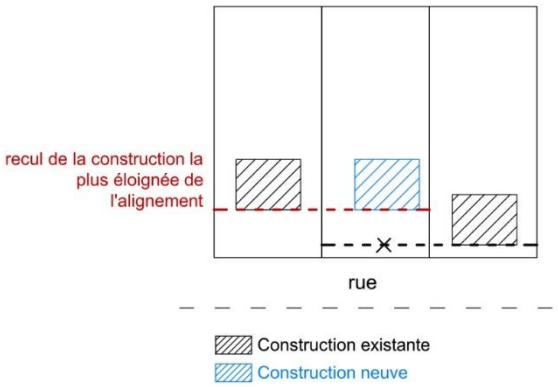
➢ **Pour les autres constructions autorisées dans la zone** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur.

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 et des piscines, 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 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…) 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 ou plaques en fibrociment 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'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 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 m²** 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 %** au minimum 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 et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m².
- 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 m² 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 m² 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 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.
- **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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Artisanat - Commerce de détail	Artisanat : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher Commerce de détail : - entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher 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 m² de surface de plancher

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
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 - 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 m² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Bureau	1 place par tranche de 50 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos, cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

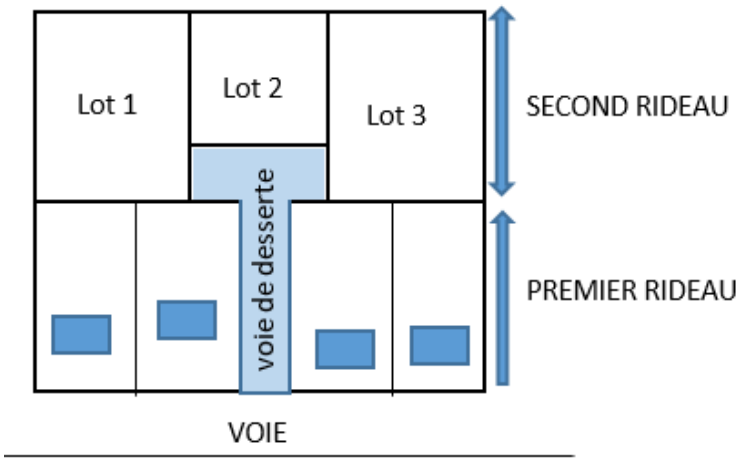
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 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 voie de 10 m, ramenée à 4.5 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 règlementation 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

UL	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-doit doit s'inscrire dans le volume des constructions principales, et ne doit pas dépasser 150 m^2 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 activité 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, des piscines 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 m²** 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 m² 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 m².
- **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 m² 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 m² 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 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

- 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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Hébergement	1 place pour 3 chambres 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 m² 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 - 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 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,

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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 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 voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,

➢ 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 règlementation 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 ;
- 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 UN-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.

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^2.

➢ 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, du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment en matière de sécurité incendie 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 activité 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

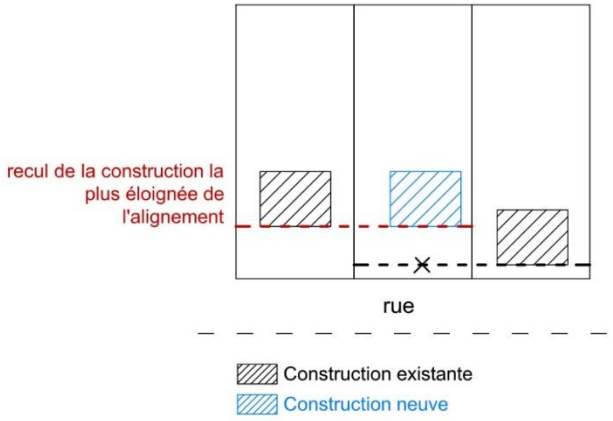
Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur 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 implanter, 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
- 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 m² : **30 %** de la surface du terrain.
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : **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 m² 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 ou plaques en fibrociment 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 inventoriées 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 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 m²** 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 m² : **60 %** de la surface du terrain.
- Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : **50 %** de la surface du terrain.

➢ Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, au minimum **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 m² 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 m² 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 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.

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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m² 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 la mise à disposition 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 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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

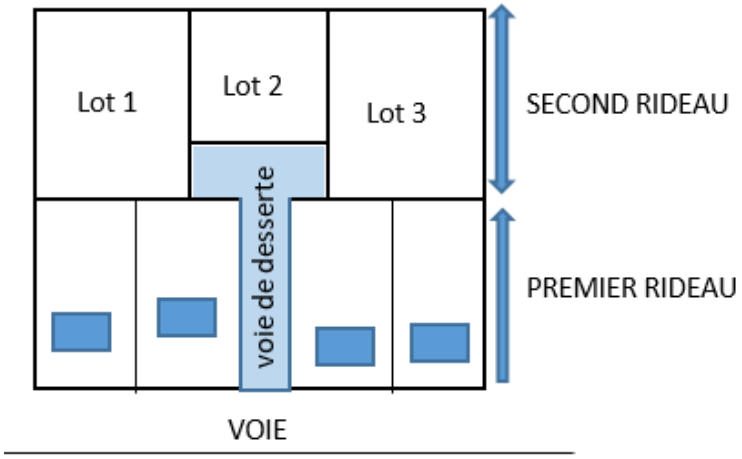
Article UN-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

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 voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- 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 règlementation 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 :

1AUd		Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat ou mixte
1AUe		Secteur d'urbanisation future à vocation économique
1AUL		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 isolées 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 :
1AUd	• 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'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 ; • L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ; • 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.

Secteurs	Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits :
1AUe	• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ; • Les constructions à destination d'hébergement ; • Les constructions à destination de commerce de détail autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ; • Les constructions à destination de cinéma ; • Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ; • Les salles d'art et de spectacle ; • Les équipements sportifs ; • Les constructions de centre de congrès et d'exposition.
1AUL	• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ; • Les constructions à destination de commerces et activités de service ; • Les constructions à destination d'industrie ; • Les constructions à destination d'entrepôt.

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 activité 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 :

1AUd	• 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.
	• **L**es 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^2.
	• **L**es 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.
	• 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^2.

1AUe **1AUL**	• 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-doit doit s'inscrire dans le volume des constructions principales et ne pas dépasser 150 m^2 de surface de plancher. • **En secteur 1AUe** : 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.

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	• 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. • 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.
1AUe	• **Commerce de gros, industrie, entrepôt** : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement existant ou futur. • **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. • 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.
1AUL	• Il n'est pas fixé de règle.

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	• Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² : 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 m² : l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée. • 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. • **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.
1AUe	• 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. • 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.
1AUL	• Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait. • 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.

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
- A l'exception des abris de jardin et des piscines, 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 **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	• Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m² : **50 %** de la surface du terrain ; • Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : **60 %** de la surface du terrain.
1AUe **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 : • Pour les constructions comportant 1 seul logement : à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **10 m** au faîtage ; • Pour les constructions comportant plus de 1 logement et pour les autres constructions : à **9 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **12 m** au faîtage.
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 ou plaques en fibrociment 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 m²** 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 m² : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : **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 %** au minimum 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 %** au minimum 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 et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- 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 m² 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 m² 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 m² 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 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.

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 : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m² 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 m² 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 - 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 m² 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 m², Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Artisanat - Commerce de détail	Artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher Commerce de détail : - entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher 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
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m² 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 m² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Bureau	1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

Dispositions particulières

Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition 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 m², Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Hébergement	1 place pour 3 chambres 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 m² 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 - 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 m² 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 **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

Il est compté une surface minimum de **1,50 m² par place** dédiée aux vélos. A partir de 10 vélos cette moyenne peut être ramenée à 1 m².

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant **au moins 2 logements** : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
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 **15 %** 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 **10 %** du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum **5 %** 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 **et** 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 1AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

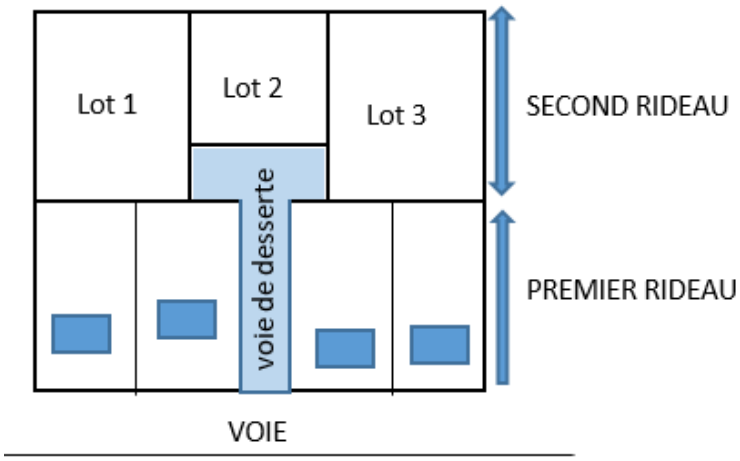
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 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 secteurs 1AUd et 1AUl :** Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
  - **En secteur 1AUe :** avoir une largeur minimale de voie de 10 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 :
  - **En secteur 1AUd et 1AUl** : 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 règlementation 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^2 sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE 1AU-Z

1AU-Z	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 **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Breuzes** (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 m², 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 te- nant 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 ré- seaux), 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 m². 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 m² d'aire de stationnement (espaces de manœuvre compris) répartis harmonieusement, dans une ou plusieurs fosses de plantations d'emprise minimum de 13 m², 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 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.

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 règlementation 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 m² 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 m² de surface de plancher, plafonné à 1,5 places par logement.
  - Il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 75 m² de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 100 m² 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 m² par tranche complète de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 10 m².
  - Pour une construction à usage de bureaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m², il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m² par tranche complète de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 10 m².
  - Pour une construction à usage commerces, hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 500 m², il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m² par tranche complète de surface de plancher avec un minimum de 10 m².
  - 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

2AU	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

A	Secteur à vocation agricole
Ap	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 m² d'emprise au sol initiale) et sans excéder une emprise au sol totale de 200 m²,
- 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 activité 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) AUTORISEE(S)
BOURGES	**BO-S1**	Logement (gens du voyage)
BOURGES	**BO-S7**	Hébergement hôtelier et touristique 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 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.
- 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 m²** par unité foncière.

➢ Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes rattachées à un logement est limité à **50 m²** 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 m²** 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 m² : **+ 30 %** de l'emprise au sol initiale, sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m² ;
- Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m² : **+ 50 %** de l'emprise au sol initiale.

➢ Dispositions applicables dans **les STECAL.**

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	**BO-S1**	100 m²
BOURGES	**BO-S7**	100 m²
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 m²
MORTHOMIERS	**MO-S1**	250 m²
SAINT-DOULCHARD	**SD-S1**	100 m²
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 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, 15m 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 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 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) 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 m²** 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 m² 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 m² 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 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

- **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 règlementation 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 PLUI) :

- 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

N	Zone Naturelle
Nc	Zone naturelle d'exploitation de carrières
NLn	Zone naturelle pouvant accueillir des sites de production d'énergie renouvelables (photovoltaïque)
Nj	Zone naturelle de jardins familiaux
Np	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 activité 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 m² d'emprise au sol initiale) et sans excéder une emprise au sol totale de 200 m² ;
  - 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 Hébergement hôtelier et touristique 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 Hébergement hôtelier et touristique Restauration
MARMAGNE	**MA-S2**	Hébergement hôtelier et touristique
PLAIMPIED-GIVAUDINS	**PG-S1**	Equipements sportifs 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 Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs Artisanat
PLAIMPIED-GIVAUDINS	**PG-S4**	Hébergement hôtelier et touristique Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
PLAIMPIED-GIVAUDINS	**PG-S5**	Hébergement hôtelier et touristique 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 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.

➢ 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 m²** 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 m²** par unité foncière (soit 2 abris maximum par unité foncière). Le total de l'emprise au sol des serres est limité à **200 m²** 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 m² : **+ 30 %** de l'emprise au sol initiale, et sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m² ;
- Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m² : **+ 50 %** de l'emprise au sol initiale.

➢ Dispositions applicables dans les STECAL.

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S2	250 m²
BOURGES	BO-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
BOURGES	BO-S4	100 m²
BOURGES	BO-S5	250 m²
BOURGES	BO-S6	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
MARMAGNE	MA-S2	250 m²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	250 m²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	10 % maximum de l'emprise du terrain
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	300 m²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	250 m²
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	10 % maximum de l'emprise du terrain
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	200 m²
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	100 m²
SAINT-JUST	SJ-S2	50 m²
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 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 Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
SAINT-JUST	SJ-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage 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 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) 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.

Percement 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 m²** 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 m² 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 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

- **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 règlementation 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 résiduaires doit être soumis à la règlementation 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	**Localisation :** place de l'Église **Nature :** Église **Référence cadastrale :** Parcelle AA48 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2 et 3	**Localisation :** lieu-dit Feularde **Nature :** Château et sa chapelle privée **Référence cadastrale :** Parcelle B165 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4 à 6	**Localisation :** **Nature :** Maison Bullier **Référence cadastrale :** Parcelle AA138 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
7	**Localisation :** **Nature :** Maison Saint Cernin **Référence cadastrale :** Parcelle AA29 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

BERRY-BOUY (BB)

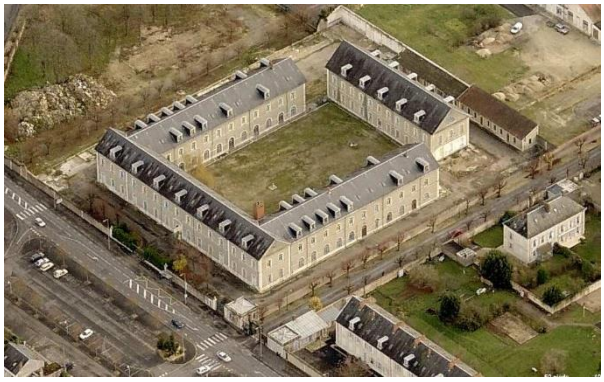
1	**Localisation :** rue du Moulin du Berry **Nature :** Le moulin **Référence cadastrale :** Parcelle AC190 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** place Saint-Aignan **Nature :** Chapelle Saint-Aignan **Référence cadastrale :** Parcelle AC62 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** rue du Stade **Nature :** Église **Référence cadastrale :** Parcelle AC22 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4	**Localisation :** rue des Rivages **Nature :** Mairie **Référence cadastrale :** Parcelle AC42 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

5 à 8	**Localisation :** Fontillet **Nature :** Colonie pénitentiaire **Référence cadastrale :** Parcelle AI30 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
9	**Localisation :** Fontillet **Nature :** Château de Fontillet **Référence cadastrale :** Parcelle AN0034 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
10	**Localisation :** Bouy **Nature :** Château de Bouy **Référence cadastrale :** Parcelle ZB0018 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
11	**Localisation :** **Nature :** Château de Roulon **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

12	**Localisation :** impasse des Écoliers **Nature :** Maison Sainte-Anne **Référence cadastrale :** Parcelle AC49 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
13	**Localisation :** rue du Stade **Nature :** Stade Roger Mathieu **Référence cadastrale :** Parcelle ZE12 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
14	**Localisation :** chemin de la Fontaine **Nature :** Fontaine du Tronc **Référence cadastrale : chemin de la Fontaine (devant AM39)** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
15	**Localisation :** route du Tronc **Nature :** Fontaine à Mathieu **Référence cadastrale : AM68** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

16	**Localisation :** la Contale **Nature :** Grange de la Contale **Référence cadastrale :** Parcelle ZP0024 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
17	**Localisation :** Mouron **Nature :** Château de Mouron **Référence cadastrale :** AE3 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

BOURGES (BG)

1	**Localisation :** 24/30 rue de la Chapelle **Nature :** Usine de fabrication de matériaux Leiseing **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préserver les éléments de modénature Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** 6, place de la Pyrotechnie **Nature :** DDT Lariboisière **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préserver les éléments de modénature Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** 109 rue de Mazières **Nature :** Centrale électrique de Mazières **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préserver les éléments de modénature Protection des éléments de clôture	
4	**Localisation :** La grange Miton **Nature :** La grange Miton **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préserver les éléments de modénature Protection des éléments de clôture	

5	**Localisation :** 137 rue de Lazenay **Nature :** Maison bourgeoise **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préserver les éléments de modénature ■ Protection des éléments de clôture	
6	**Localisation :** 21 Avenue Arnaud de Vogue **Nature :** Couvent des sœurs de la Charité **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite □ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) □ Protection des éléments de clôture	
7 et 8	**Localisation :** rue Gustave Eiffel **Nature :** Cité des Merlattes **Référence cadastrale :** □ Protection totale ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Préservation des éléments paysagers □ Protection des éléments de clôture	
9 et 10	**Localisation :** rue Jean Jaurès **Nature :** Maisons à pan de bois **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ Protection partielle : ☒ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ Préservation de la volumétrie ☐ Préservation des éléments paysagers □ Protection des éléments de clôture	

ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS		
11	**Localisation :** rue des Castors **Nature :** Ensemble urbain des castors **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Extension autorisée à l'arrière ☒ Conservation de l'alignement ■ Préservation des éléments de clôture	
12	**Localisation :** rues Laennec, Franklin, Monge et Descartes **Nature :** Ensemble urbain **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ■ Protection partielle ☐ Préserver les toitures ☐ Préserver les éléments de modénature ☒ Préserver la volumétrie ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☐ Préserver l'orientation des faîtages ■ Préservation des éléments de clôture	

13	**Localisation :** rues Mercier et Lapparant **Nature :** Quartier des fonds Gaidons **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue ☒ Préservation de la couleur des façades ☐ Protection des éléments de clôture	
14	**Localisation :** avenue de Dun **Nature :** Maisons **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☒ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue ☒ Préservation de la couleur des façades ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☐ Protection des éléments de clôture	
15	**Localisation :** allée Cavalière **Nature :** Maisons des officiers **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ■ ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Préservation des éléments de modénature ☐ Protection des éléments de clôture	

16	**Localisation :** rues Sainte Angélique et Sainte Ursule **Nature :** Ensemble urbain **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☒ Préservation de l'alignement ☐ Protection des éléments de clôture	
17	**Localisation :** chemin de Villeneuve **Nature :** Lotissement **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☒ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☐ Protection des éléments de clôture	

18	**Localisation :** rue Guilbeau **Nature :** Séquence **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ☐ Protection partielle ☒ Préserver les toitures ☒ Préserver les éléments de modénature ☒ Préserver la volumétrie ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☒ Préserver l'implantation des façades en pignon sur rue ☐ Protection des éléments de clôture	
19	**Localisation :** rue Armand Bisson **Nature :** Séquence **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☒ Préservation de l'alignement ☒ Préservation de la hauteur ☐ Protection des éléments de clôture	
20	**Localisation :** rue Philippe Labbé **Nature :** Séquence **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☒ Préservation de la volumétrie ☒ Autoriser les extensions à l'arrière ☒ Préservation de l'alignement ☐ Protection des éléments de clôture	

LA CHAPELLE-SAINT-URSIN (LC)

1	**Localisation :** place de l'Église **Nature :** Église **Référence cadastrale :** Parcelle AD0117 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

LE SUBDRAY (LS)

1 et 2	**Localisation :** Le Tronçay **Nature :** Ferme du Tronçay **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** place de l'Église **Nature :** Maison des clubs **Référence cadastrale :** Parcelle AC0036 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4 et 5	**Localisation :** Les Semeaux **Nature :** Château et ferme des Semeaux **Référence cadastrale :** Parcelles B0586 et 587 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
6	**Localisation :** rue du Bois Rollet **Nature :** Mairie **Référence cadastrale :** Parcelle AC0075 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ■ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

7 à 19	**Localisation :** Cologne **Nature :** Site de Cologne **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
20	**Localisation :** Le Sollier **Nature :** Château du Sollier **Référence cadastrale :** Parcelle A0854 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
21 à 24	**Localisation :** 1 rue de la Brosse **Nature :** Bâtiment **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
25	**Localisation :** place de l'église **Nature :** église **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

26	**Localisation :** entre la rue de la Croix Saint Roch et le chemin de Saint Florent **Nature :** Muret de l'ancienne ligne de démarcation **Référence cadastrale :** entre la parcelle AA37 et la parcelle AA87 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

LISSAY LOCHY (LL)

1	**Localisation :** **Nature :** Murs de clôture **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** Lochy **Nature :** Ancienne grange à auvent **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** La Croix Barbière **Nature :** Ancienne gare **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4 à 8	**Localisation :** Les Terres d'en Haut **Nature :** Ensemble de la ferme **Référence cadastrale** : ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

9	**Localisation :** Bourg de Lissay **Nature :** mur de clôture **Référence cadastrale** : ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS		
10	**Localisation :** Sud-Ouest du bourg de Lissay, rue Gallicher **Nature :** Ensemble bâti et maison bourgeoise ou maisons anciennes **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

MARMAGNE (MA)

1	**Localisation :** **Nature :** Château de Marmagne **Référence cadastrale :** Parcelle AA196 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** **Nature :** Château "Le Château" **Référence cadastrale :** Parcelle C0109 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** **Nature :** Château de Beauvoir **Référence cadastrale :** Parcelle A0625 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4	**Localisation :** **Nature :** Église **Référence cadastrale :** ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

5	**Localisation :** Saint-Aubin **Nature :** Grange **Référence cadastrale :** ☒ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
6	**Localisation :** Le Champ Saint-Antoine **Nature :** Pigeonnier **Référence cadastrale :** Parcelle A0423 ☒ Protection totale : ☒ démolition interdite ☒ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

MORTHOMIERS (MO)

1	**Localisation :** **Nature :** Château de Prunay **Référence cadastrale :** Parcelle B0123 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** RD135 **Nature :** Pigeonnier de la Grande Salle **Référence cadastrale :** Parcelle A0470 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3 à 8	**Localisation :** **Nature :** Grange des Dîmes **Référence cadastrale :** Parcelles AC0060, 61, 62, 63 et 9 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

PLAIMPIED-GIVAUDINS (PG)

1	**Localisation :** **Nature :** Grange des cours des Moées **Référence cadastrale :** Parcelle AW23 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

SAINT-DOULCHARD (SD)

1 à 5	**Localisation :** place du 8 Mai **Nature :** Eglise et presbytère **Référence cadastrale :** Parcelles CV91 et 92 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
6	**Localisation :** angle des rues de Veauce et de la Vallée **Nature :** Lavoir **Référence cadastrale :** Parcelle CY56 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
7	**Localisation :** route de Varye **Nature :** Château de Varye **Référence cadastrale :** Parcelle DM3 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
8 à 13	**Localisation :** place du 8 Mai - n°6 au n°16 **Nature :** Maisons **Référence cadastrale :** Parcelles DB62, 63, 64, 66, 67, 74 et 186 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

14	**Localisation :** place du 8 Mai **Nature :** Ancienne mairie **Référence cadastrale :** Parcelle DE2 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
15	**Localisation :** **Nature :** Château de Veauce **Référence cadastrale :** Parcelle DA122 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
16	**Localisation :** route de Vouzeron **Nature :** Monastère de l'annonciade **Référence cadastrale :** Parcelle CV10 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

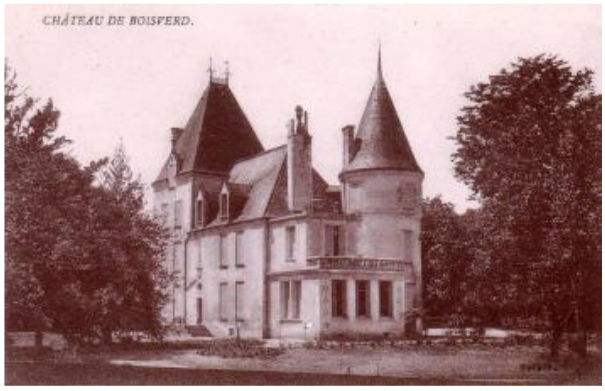
SAINT-GERMAIN-DU-PUY (SG)

1	**Localisation :** Villemenard **Nature :** Château de Villemenard (château et Colombier du XVIe siècle) **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** 41 rue Jean Jaurès **Nature :** Moulin Rabot (auberge du vieux moulin) **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** Pont au Réau **Nature :** Ancien relais de poste (début XVIIème siècle) **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
4	**Localisation :** 36 rue Jean Jaurès **Nature :** Ancien manoir (XVIIème siècle) **Référence cadastrale :** ☐ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

5	**Localisation :** Galifard (route de Sainte Solange) **Nature :** Ancien manoir (XVIIème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
6	**Localisation :** route des Jacquelins **Nature :** Ancien Manoir (XIXème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
7	**Localisation :** angle de la route de Sainte Solange et de la rue Joliot Curie **Nature :** Monument Lebon (XIXème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
8 à 45	**Localisation :** rues Raoul Neron, des Maraîchers, et du Chemin Vert **Nature :** Ancienne colonie pénitentiaire du Val d'Yèvre (fin du XIXème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	

SAINT-JUST (SJ)

1	**Localisation :** **Nature :** Église romane (XIIème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** rue de la Surette **Nature :** Poste **Référence cadastrale :** Protection totale Protection partielle : ☒ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** 1 place de la Mairie **Nature :** Mairie **Référence cadastrale :** Protection totale Protection partielle : ☒ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
4	**Localisation :** **Nature :** Château de Chambon (vestige du château du XIVème siècle) **Référence cadastrale :** B286 Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	

5	**Localisation :** **Nature :** Château des Grottes **Référence cadastrale :** AA11 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
6 et 7	**Localisation :** **Nature :** Château de Boisvert et sa chapelle (Château du XVIIème siècle) **Référence cadastrale :** C163 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS (SM)

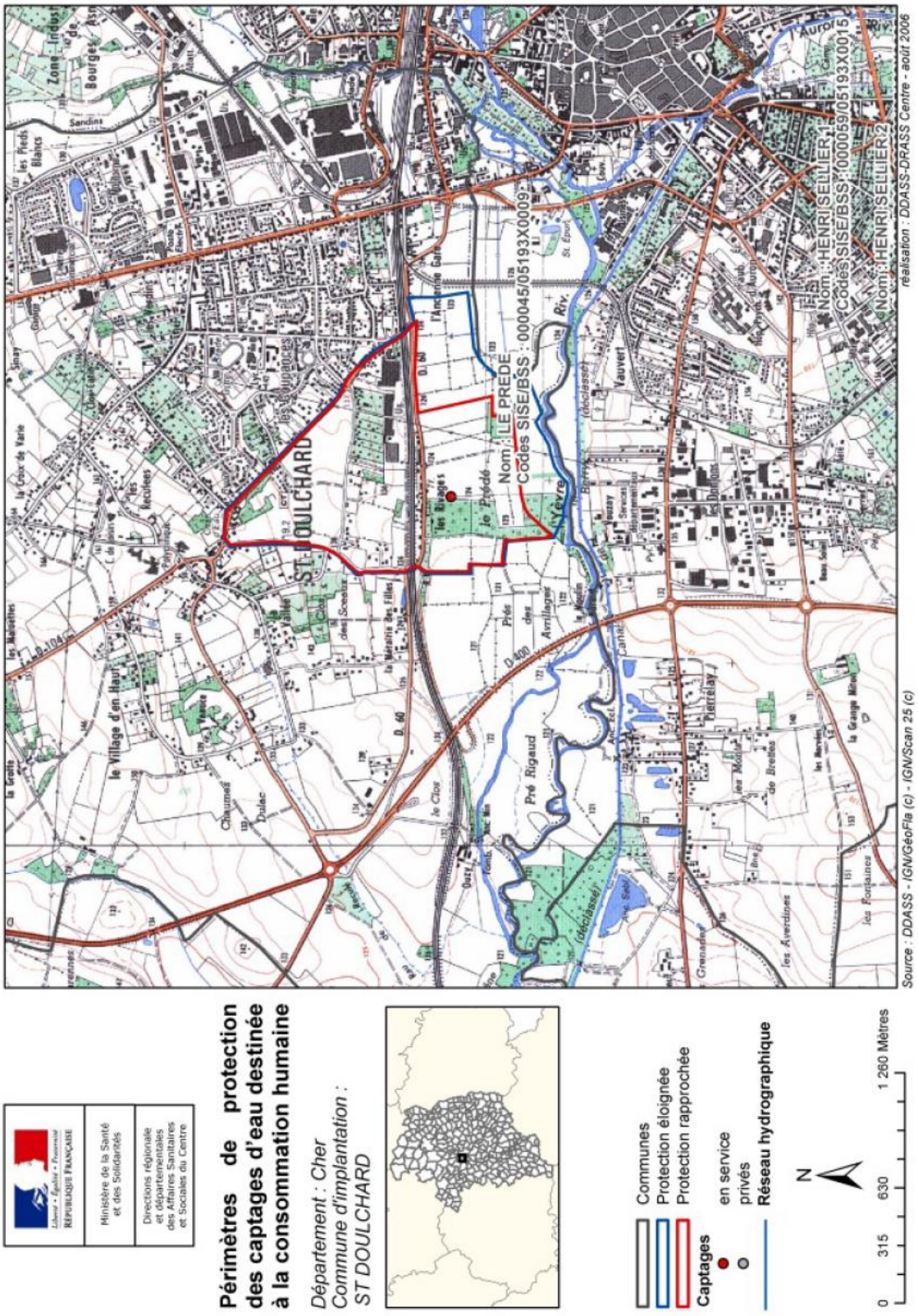
1	**Localisation :** place de l'Église **Nature :** Église paroissiale (Tabernacle du XVIIIème siècle et vierge du XVème siècle) **Référence cadastrale :** Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** impasse du Château **Nature :** Demeure de caractère **Référence cadastrale :** AB54 Protection totale ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** 7 rue de Bel Air **Nature :** Demeure de caractère **Référence cadastrale :** AB34 Protection totale ☒ démolition interdite ☐ extension interdite Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) Protection des éléments de clôture	

TROUY (TR)

1	**Localisation :** Route de la Chapelle **Nature :** Château Rozé **Référence cadastrale :** Parcelle AE0434 ■ Protection totale : ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
2	**Localisation :** rue du Grand Lac **Nature :** Château du Lac **Référence cadastrale :** Parcelles AL0093 et AL0209 ■ Protection totale ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	
3	**Localisation :** **Nature :** Église **Référence cadastrale :** Parcelle AK0069 ■ Protection totale ☒ démolition interdite ☐ extension interdite ☐ Protection partielle : ☐ protection de la façade principale ☐ protection de la toiture ☐ (autre) ☐ Protection des éléments de clôture	

2 – Périmètres de captages

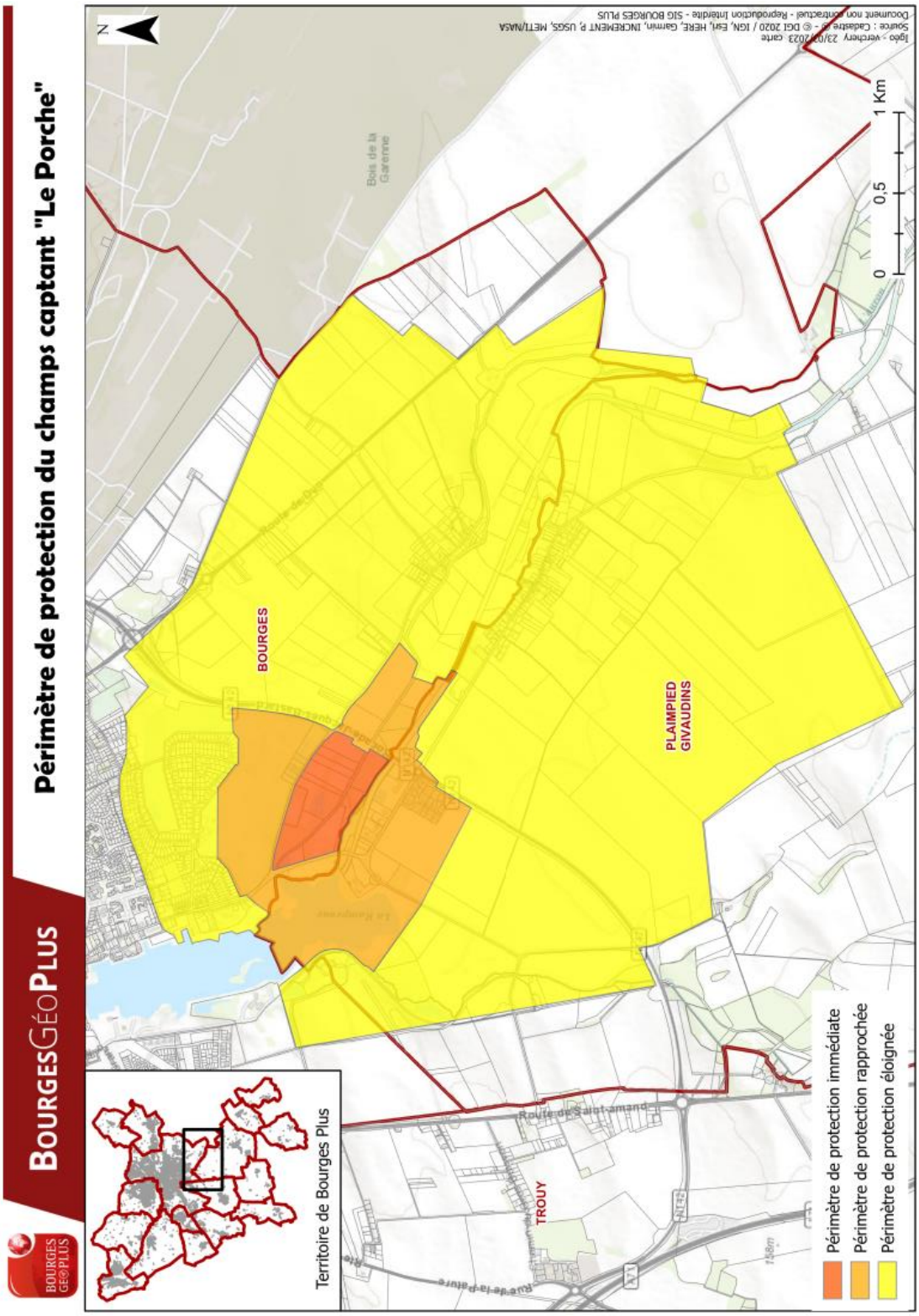
CAPTAGE DU PREDE - Arrêté n° 2001.1.258 du 27 février 2001



L'intégralité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est disponible dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLUi.

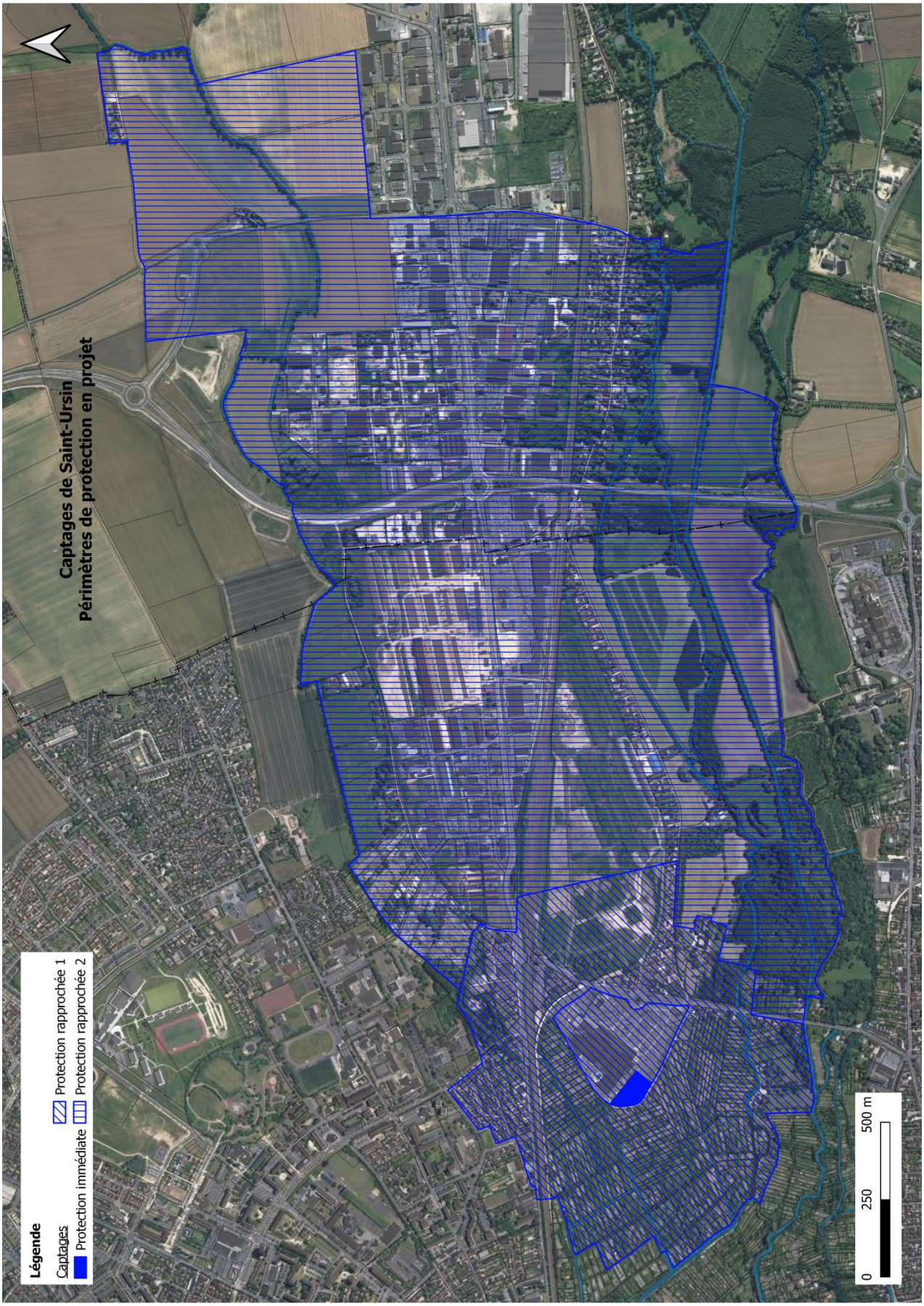
CAPTAGE DU PORCHE

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

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 conte ces espèces étant absente du bassin de l'Essonne, elles peuvent y être considérées comme prioritaires.

Tableau 1 : liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

		Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
Invasives avérées	Prioritaires	*Ambrosia artemisiifolia* L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
		Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané	[P]
		Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassula de Helms	Océanie	Subspontané	[P]
		Egeria densa Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
		Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé	[P]
		Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
		Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé	[P]
		Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
	Secondaires	*Acer negundo* L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé	
		Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthe glanduleux	Asie	Naturalisé	
		Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé	
		Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé	
		Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé	
		Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé	
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé	
		Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé	
		Paspalum distichum L., 1759 & *Paspalum paucispicatum* Vasey, 1893	Paspales invasifs	Amérique du sud	Naturalisé	
		Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé	
		Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé	
		Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sackaline	Asie	Naturalisé	
		Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé	
		Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé	
		Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
		Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé	
		Symphyotrichum spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé	
Liste d'observation		*Azolla filiculoides* Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé	
		Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé	
		Berberis aquifolium Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé	
		Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
		Galega officinalis L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé	
		Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé	
		Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé	
		Phytolacca americana L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé	
		Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé	
Liste d'alerte		*Amorpha fruticosa* L., 1753	Faux indigo	Amérique du nord	Subspontané	[P]
		Asclepias syriaca L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané	[P]
		Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané	[P]
		Helianthus spp. inclus [*H. tuberosus, H. xlaetiflorus & H. pauciflorus*]	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané	[P]
		Myriophyllum heterophyllum Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent	[P]
		Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Subspontané	[P]
		Rubrivena polystachya (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 basin.

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

Entité naturelle
Champagne berrichonne
- Sancerrois

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 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr

BASSIN PARISIEN

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
01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

Arbrisseaux et lianes *(hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 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*

Chèvrefeuille des bois

Lonicera periclymenum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin à août
Humidité du sol	Assez sec à humide
pH du sol	Acide à faiblement calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère+
Fleurs odorantes
Toxique pour l'Homme

Fragon petit-houx

Ruscus aculeatus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Janvier-avril
Humidité du sol	Très sec à frais
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Mi-ombre à ombre

PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales
Baies toxiques pour l'Homme

Lierre

Hedera helix L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Persistant
Période de floraison	Septembre-octobre
Humidité du sol	Sec à humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère+
Toxique pour l'Homme
Plante couvre-sol

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*

Aubépine à deux styles

Crataegus laevigata (Poir.) DC.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère+
Humidité du sol	Frais à humide	Bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Porte-greffe
Exposition	Lumière à mi-ombre	Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)

Aubépine à un style

Crataegus monogyna Jacq.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère+
Humidité du sol	Très sec à assez humide	Bon combustible
pH du sol	Très variable	Porte-greffe
Exposition	Lumière à mi-ombre	Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)

Bourdaine

Frangula alnus Mill.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère++
Humidité du sol	Sec à très humide	Toxique pour l'Homme
pH du sol	Acide à calcaire	Utilisé en vannerie
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Camérisier à balais

Lonicera xylosteum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère+
Période de floraison	Mai-juin	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Cerisier de Sainte-Lucie

Prunus mahaleb L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère+
Humidité du sol	Sec	Très bon combustible
pH du sol	Neutre à calcaire	Porte-greffe d'arbres fruitiers
Exposition	Pleine lumière	

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai à juillet	Espèce mellifère++
Humidité du sol	Sec à assez humide	Faiblement toxique pour l'Homme
pH du sol	Neutre à calcaire	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole australis (invasive)
Exposition	Lumière à mi-ombre	

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*

Épine-vinette

Berberis vulgaris L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mai-juin	Baies comestibles, utilisées pour la confection de confitures
Humidité du sol	Sec	Maladie : hôte intermédiaire de la rouille du blé (champignon)
pH du sol	Neutre à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Fusain d'Europe

Evonymus europaeus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Avril-mai	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Sec à frais	Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Genêt à balais

Cytisus scoparius (L.) Link

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mai à juillet	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Assez sec à frais	Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole reverchonii
pH du sol	Acide	
Exposition	Pleine lumière	

Genévrier commun

Juniperus communis L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Persistant	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec	Utilisation des baies (liqueur, condiments)
pH du sol	Très variable	
Exposition	Pleine lumière	

Groseillier à maquereau

Ribes uva-crispa L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Mars-avril	Fruits comestibles
Humidité du sol	Frais	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre ou ombre	

Groseillier des Alpes

Ribes alpinum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril-mai	Baies comestibles au goût fade
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre	

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*

Groseillier rouge

Ribes rubrum L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles (groseilles)
Humidité du sol	Humide	
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre	

Néflier

Crataegus germanica (L.) Kuntze

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Mai-juin	Fruits comestibles blets (nèfles)
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Acide	Maladie : Feu bactérien
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Nerprun purgatif

Rhamnus cathartica L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai-juin	Toxique pour l'Homme
Humidité du sol	Sec	
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Noisetier, Coudrier

Corylus avellana L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Janvier à mars	Fruits comestibles (noisettes)
Humidité du sol	Sec à assez humide	Assez bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre à ombre	

Prunellier

Prunus spinosa L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec à très humide	Fruits comestibles à l'état blet
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	(prunelles), parfois distillés
Exposition	Lumière à mi-ombre	Porte-greffe d'arbres fruitiers

Rosier des champs

Rosa arvensis Huds.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Juin-juillet	
Humidité du sol	Sec à frais	
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Mi-ombre	

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*

Saule cendré

Salix cinerea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Humide
pH du sol	Très variable
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++
Espèce allergisante +

Saule marsault

Salix caprea L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	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 +

Saule roux

Salix atrocinerea Brot.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	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 +

Sureau noir

Sambucus nigra L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin-juillet
Humidité du sol	Assez sec à humide
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Mi-ombre à lumière

PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune
Espèce mellifère ++
Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)
Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine

Troène commun

Ligustrum vulgare L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	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

Viorne lantane

Viburnum lantana L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES	
Feuillage	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 +

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

Viorne obier

Viburnum opulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai-juin
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	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

Alisier torminal

Sorbus torminalis (L.) Crantz

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Fruits parfois distillés
pH du sol	Très variable	Excellent combustible
Exposition	Pleine lumière	Maladie : Feu bactérien

Aulne glutineux

Alnus glutinosa (L.) Geartn.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Graines comestibles pour la faune
Période de floraison	Mars-avril	Espèce allergisante ++
Humidité du sol	Très humide	Bois imputrescible
pH du sol	Acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Charme

Carpinus betulus L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante ++
Période de floraison	Avril-mai	Excellent combustible
Humidité du sol	Assez sec à frais	Bon brise-vent
pH du sol	Faiblement acide à neutre	
Exposition	Mi-ombre à ombre	

Chêne pédonculé

Quercus robur L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à humide	Espèce allergisante +++
pH du sol	Acide à neutre	Bon combustible
Exposition	Pleine lumière	

Chêne pubescent

Quercus pubescens Wild.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec	Espèce allergisante +++
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	Le meilleur des chênes truffiers
Exposition	Pleine lumière	Bon combustible

Chêne sessile

Quercus petraea (Mattuschka) Liebl

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Sec à frais	Espèce allergisante +++
pH du sol	Très variable	Bon combustible
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Arbres *(hauteur à l'âge adulte supérieure 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*

Cormier

Sorbus domestica L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril à juin	Fruits comestibles blets (cormes)
Humidité du sol	Sec	Excellent combustible
pH du sol	Acide à calcaire	Maladie : Feu bactérien
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Érable champêtre

Acer campestre L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +++
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Sec à frais	Bon combustible
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Frêne commun

Fraxinus excelsior L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère +
Période de floraison	Avril	Espèce allergisante ++
Humidité du sol	Très variable	Très bon combustible
pH du sol	Légèrement acide à calcaire	Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée
Exposition	Lumière à mi-ombre	

Hêtre

Fagus sylvatica L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce allergisante +
Période de floraison	Avril-mai	Fruits comestibles grillés (faînes)
Humidité du sol	Sec à frais	Excellent combustible
pH du sol	Très variable	
Exposition	Ombre	

Merisier

Prunus avium L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Fruits comestibles pour la faune
Période de floraison	Avril-mai	Espèce mellifère +
Humidité du sol	Assez sec à frais	Porte-greffe d'arbres fruitiers
pH du sol	Faiblement acide à neutre	Fruits amers (merises), parfois distillés
Exposition	Mi-ombre	Maladie : Sharka (maladie virale)

Saule blanc

Salix alba L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES		PARTICULARITÉS
Feuillage	Caduc	Espèce mellifère ++
Période de floraison	Avril-mai	Espèce allergisante +
Humidité du sol	Inondé une partie de l'année	Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)
pH du sol	Faiblement acide à calcaire	
Exposition	Pleine lumière	

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois

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*

Tremble

Populus tremula L.

UTILISATIONS POSSIBLES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +

Pour en savoir plus sur la répartition des espèces, se référer à la base de données FLORA du CBNBP.

Crédits photos : MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAULT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOUAM, E. VALLEE), France CLAVEREAU.

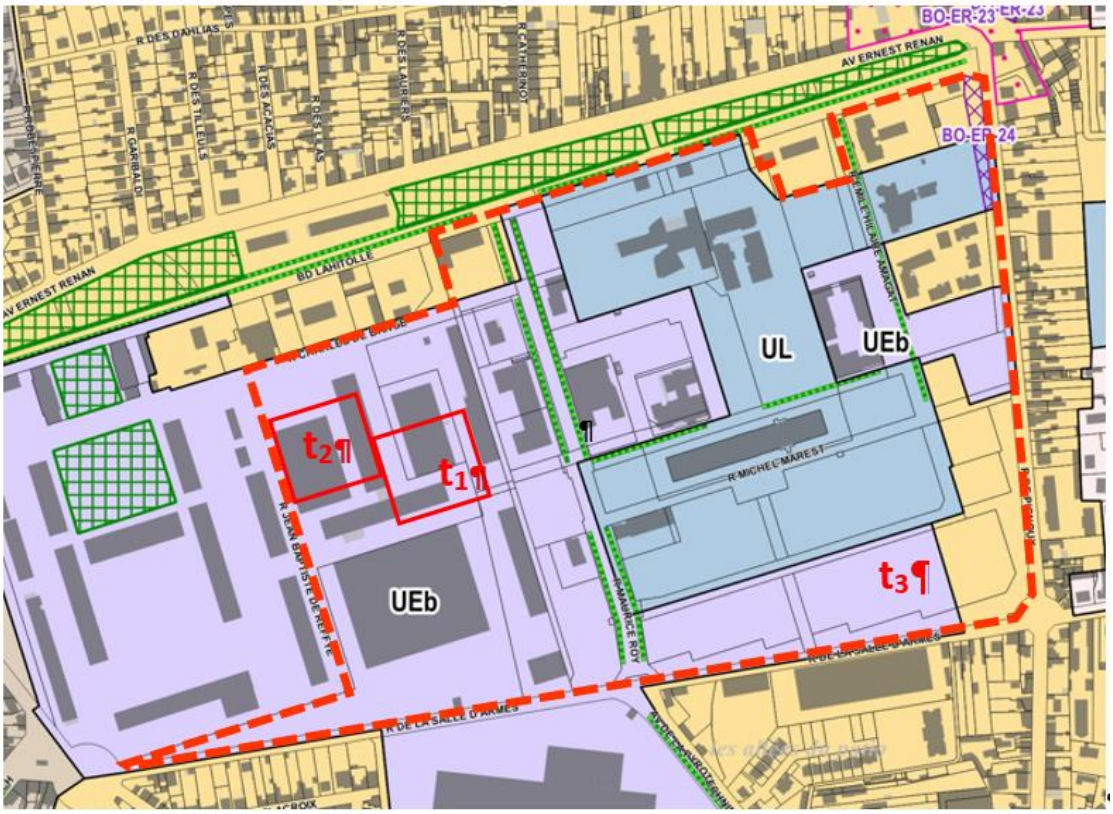
4 – Prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges

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

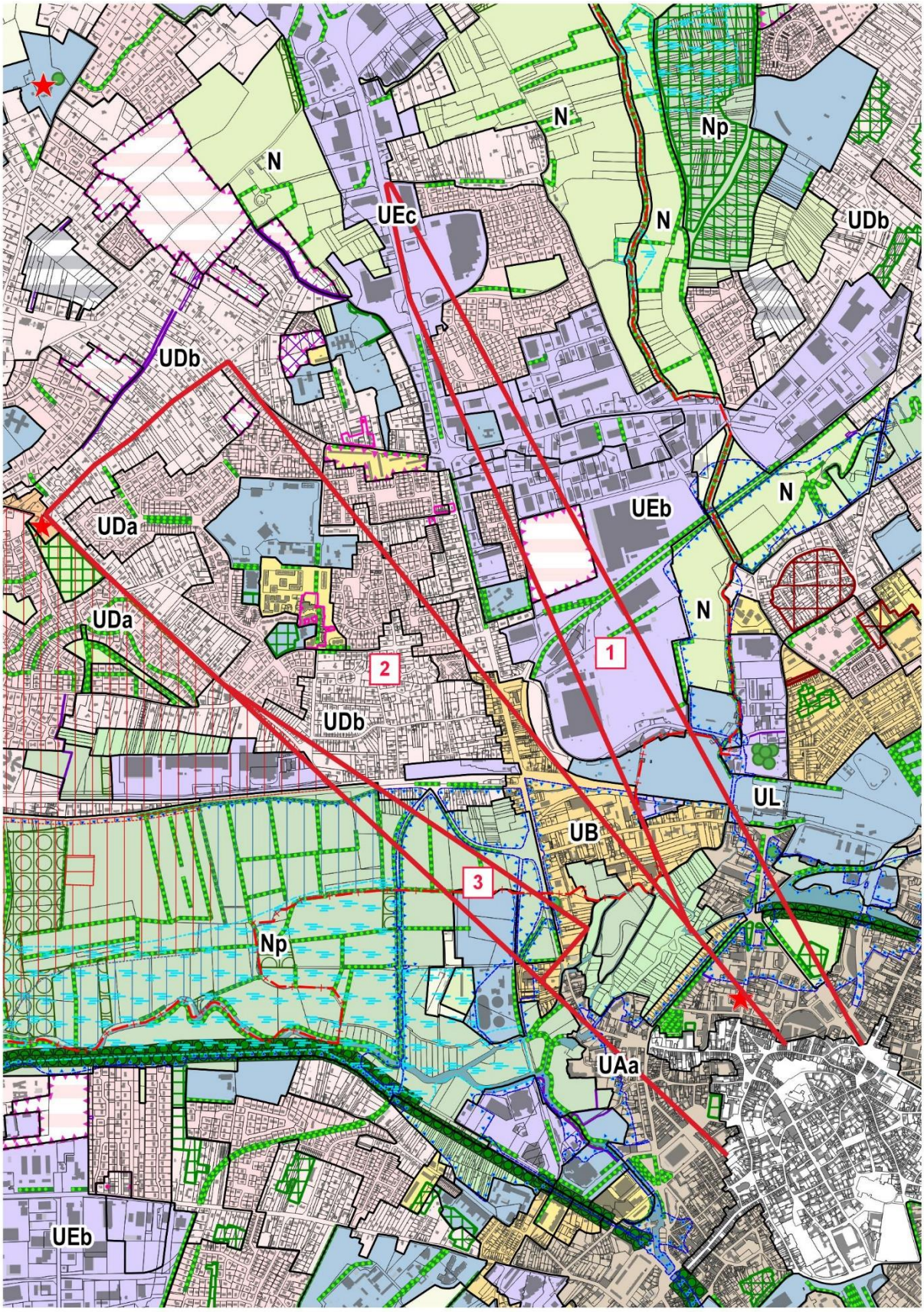
- Sur le secteur de Lahitolle :
  - Dans le secteur t_1 : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la côte de 145 m NGF.
  - Dans le secteur t_2 : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la côte de 148 m NGF.
  - Dans le secteur t_3 : les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la côte de 154 m NGF.
- Dans le cône de vue n°1 :
  - Les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la côte 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 côte de 140 m NGF.

Extraits de zonage concernés sur les communes de Bourges et de Saint-Doulchard

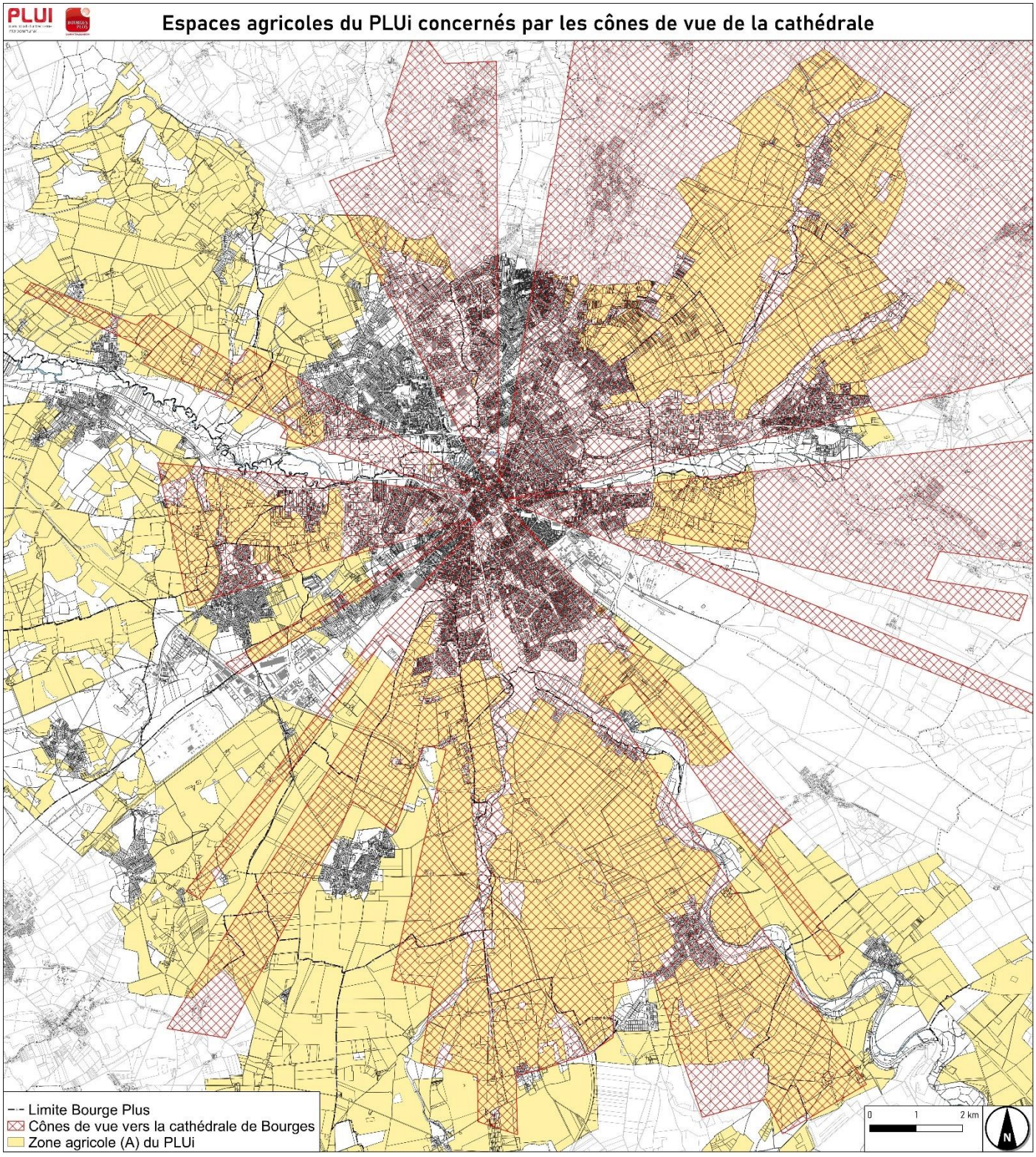
- Secteur de Lahitolle



➢ Cônes de vue n°1 à 3



➢ Cônes de vue en zone agricole



5 – Liste des emplacements réservés

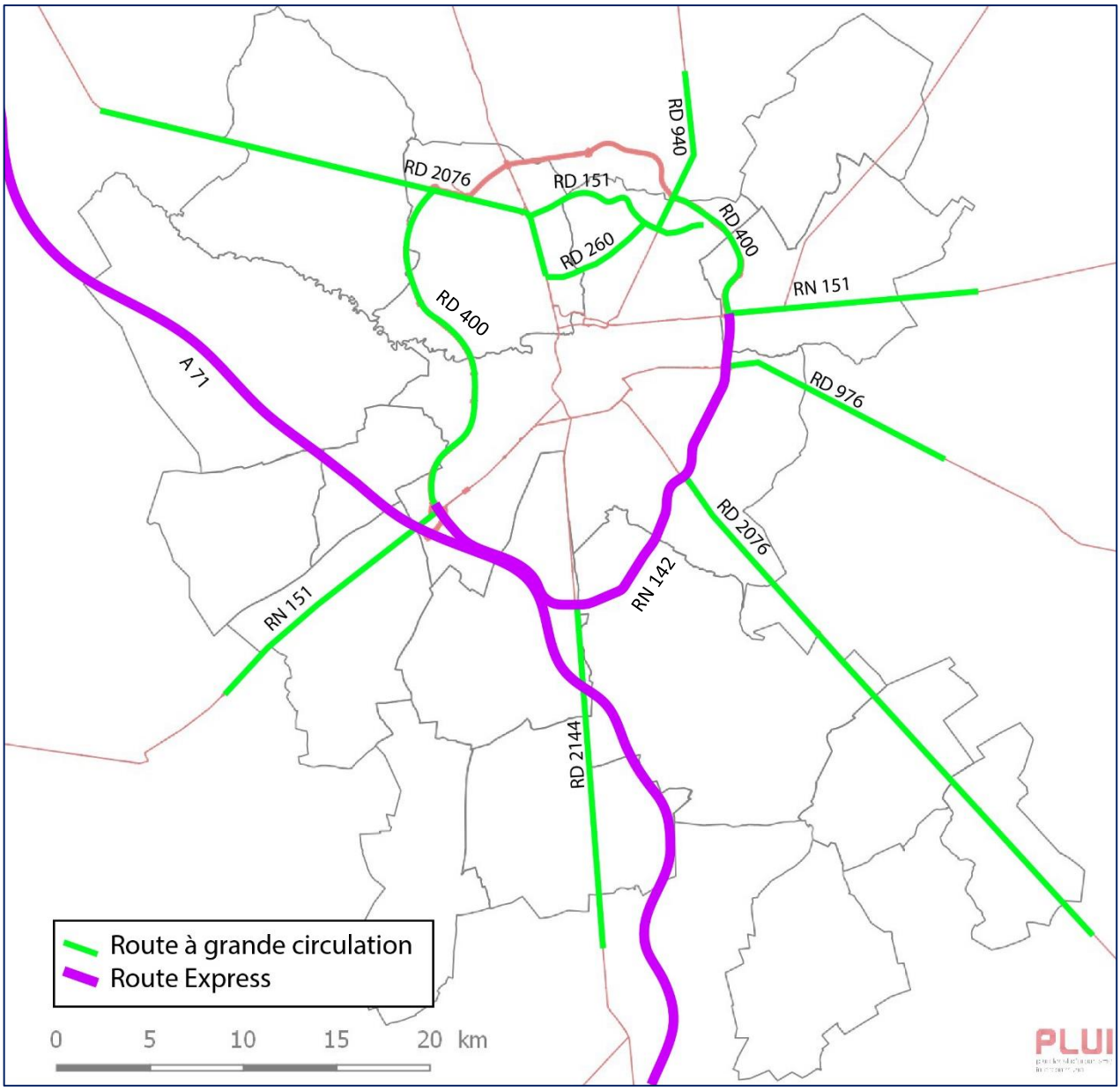
Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune	Localisation indicative
AR-ER-1	Aménagement d'espace public	Commune	2290,7	Arçay	Intersection Grande rue - Rue du Postillon
AR-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	2227,0	Arçay	Grande Rue
BB-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	863,7	Berry-Bouy	Rue des Landes
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 (m²)	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-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
LC-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	4113,8	La Chapelle-Saint-Ursin	Chemin des Grenades

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune	Localisation indicative
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 Bondoires
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 Bondoires
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
SD-ER-13	Aménagement de voirie	Commune	517,4	Saint-Doulchard	Rue de Veauce

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Commune	Localisation indicative
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
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.
- **Route à grande circulation** : zone non aedificandi de 75 m depuis l'axe de la voie.