

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1 – Règlement – Pièce écrite



Projet approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 mars 2021

Patricia MORELLON
Urbanisme

BIOS
Environnement

Tca\$BP
Architecture

Table des matières

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.....	5
A - 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
A - 2 - DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	8
A - 3 - DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL.....	11
A - 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE	14
A - 5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	15
B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE.....	19
B.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS.....	23
B.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES	25
C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
C.1 - ZONE 1AUb, ZONE A URBANISER GENERALISTE.....	27
C.2 - ZONE 1AUe, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES.....	29
C.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU, ZONE A URBANISER BLOQUEE.....	31
D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE.....	33
E - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE	37
F - ANNEXES	41
Annexe 1 - DEFINITIONS DU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	41
Annexe 2 - LISTE DES VEGETAUX ET ESSENCES A PRIVILEGIER	43
Annexe 3 - INFORMATIONS ARCHEOLOGIQUES	45
Annexe 4 - LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	47

REGLEMENT D'URBANISME

A - DISPOSITIONS S'APPLIQUANT A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

A - 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUi

Le règlement du PLUi s'applique à l'ensemble des territoires des communes et est établi conformément aux articles L151.1 et suivants du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de l'ordonnance du 1er janvier 2016.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique (plans de zonage). Toutes les règles, graphiques ou écrites, sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables les articles des règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R111-1 du code de l'urbanisme :

R111-2 du 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 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.

R111-4 du 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.

R111-26 du code de l'urbanisme : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Ainsi, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou accordée à la condition de respecter des prescriptions particulières.

S'ajoutent aux règles du PLUi les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites et du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.
- Les servitudes d'utilité publiques décrites en annexe du PLUi, prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – RISQUES D'INONDATION

Les communes de Cours-les-Barres, Cuffy, Jouet-sur-l'Aubois et Marseilles-les-Aubigny sont en partie couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire « Vals de Givry et du Bec d'Allier » approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 mai 2018 qui figure en annexe du PLUi.

Le plan de zonage fait figurer les secteurs couverts par le PPRI et ceux où l'existence de risques naturels justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations selon les articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire couvert par le PPRI, il convient de respecter le règlement de ce dernier en sus du règlement du PLUi, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

La commune d'Apremont-sur-Allier est couverte par le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la rivière Allier approuvé par décret du 12 mars 1965, valant Plan de Prévention des Risques (PPR) en application du décret du 5 octobre 1995.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS AU SEIN DES PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), quand elles sont prévues.

Les dispositions du règlement restent applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement, la règle la plus contraignante s'imposant.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures prises par décision motivée en application des articles L.152-3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Article L152-3 du code de l'urbanisme : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 du code de l'urbanisme : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée si toutes les conditions suivantes sont réunies :

- que le bâtiment initial ait été régulièrement édifié,
- que la reconstruction soit réalisée sur le même terrain,
- sans changement d'affectation ou pour affectation autorisée dans la zone concernée par le projet,
- dans la limite d'emprise au sol du bâtiment préexistant ou en appliquant les possibilités d'extension définies dans les articles propres à la zone concernée par le projet.

(Des règles spécifiques sont définies par le PPRi en zone inondable).

ARTICLE 7 – EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, qu'il soit pour l'aménagement ou l'extension de la construction, ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.
- sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zones.

Cependant, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, même s'il ne respecte pas les règles énoncées par le règlement. Des travaux limités exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent être toutefois autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

ARTICLE 8 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. De plus, concernant les postes de transformation, sont autorisés les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans toutes les zones à condition :

- d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ;
- d'être liés à la réalisation d'une réserve d'eau pour l'activité agricole, en zone agricole ou naturelle ;
- d'être liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être nécessaires au confortement d'un étang existant sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement ;
- d'être dans le cas de fouilles archéologiques ;
- d'être dans le cas de restauration du milieu naturel.

ARTICLE 10 – ISOLATION DES BATIMENTS DANS LES ZONES DE BRUIT

Les constructions à usage d'habitation, sanitaire, scolaire ou hôtelier, lorsqu'elles sont situées dans les zones de nuisances de bruit situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sont autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Ces zones de bruit sont représentées en annexe du PLUi.

A - 2 - DISPOSITIONS APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 1 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- Les zones urbaines (U) :

Secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- U : Zone urbaine généraliste, composée de plusieurs secteurs :
 - Ui : secteur inondable
 - Ua : secteur de centre-ville de La Guerche et de Jouet-sur-l'Aubois
 - Ub : secteur de centre-bourgs, Ubi : secteurs de centre-bourgs inondables
 - Uj : secteur de jardins inondable
 - Up : secteur patrimonial (bourgs du Chautay, de Germigny-l'Exempt, de La Chapelle-Hugon, de Menetou-Couture et le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois)
 - UpA : secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier
- Uc : Zone urbaine réservée aux équipements collectifs
- Ue : Zone urbaine réservée aux activités économiques, comprenant un secteur Ueh autorisant le changement de destination des bâtiments existants pour une vocation d'habitat, à Jouet sur l'Aubois et Torteron.

- Les zones à urbaniser (AU) :

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 1AU est destinée à être urbanisée à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

à la zone conformément aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement. On distingue deux zones différentes :

- 1AUb : Zone à urbaniser généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...)
 - 1AUe : Zone à urbaniser réservée aux activités économiques
- La zone 2AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante.

Trois secteurs sont identifiés :

- 2 AUb : Zone à urbaniser bloquée généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...)
- 2 AUe : Zone à urbaniser bloquée réservée aux activités économiques
- 2 AUc : Zone à urbaniser bloquée réservée aux équipements collectifs

- Les zones agricoles (A) ;

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies ou secteurs bocagers principalement)
- Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat
- Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités artisanales ou industrielles

- Les zones naturelles et forestières (N)

Elles regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plusieurs secteurs sont différenciés :

- Ni : secteur inondable
- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides principalement), sous-secteur inondable Nbi
- Nei : secteur inondable de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités économiques
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs (sous-secteur inondable NLi)
- NLc : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs constructible
- NLA : secteur à vocation de tourisme, constructible, au niveau du parc floral d'Apremont-sur-Allier
- Nc : secteur de carrière
- Npv : secteur de taille et de capacité d'accueil pour les centrales photovoltaïques

ARTICLE 2 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41 du code de l'urbanisme) figurent sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites à l'exception d'une construction à titre précaire conformément à l'article L.433-1 du code de l'urbanisme.

Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti peut exiger de la collectivité au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Numéro	Commune	Objet	Bénéficiaire
1	La Chapelle-Hugon	Atelier municipal	Commune
2	Le Chautay	Parc	Commune
3	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
4	Le Chautay	Aménager paysager	Commune
5	Cours-les-Barres	Extension du cimetière et parking	Commune
6	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension du cimetière/Equipement public	Commune
7	La Guerche-sur-l'Aubois	Extension espace sportif et de loisirs	Commune
8	Jouet-sur-l'Aubois	Voie de desserte da la zone AU	Commune
9	Jouet-sur-l'Aubois	Accès à la zone d'activités	Commune / CCPBELVA
10	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
11	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
12	Marseilles-les-Aubigny	Voie de desserte da la zone AU	Commune
13	Menetou-Couture	Jardin du souvenir (cimetière)	Commune
14	Cours-les-Barres	Réaménagement de l'ancien étang	Commune
15	La Guerche-sur-l'Aubois	Equipement public	Commune
16	Torteron	Création d'une voie de desserte	Commune
17	Cuffy	Equipement public et aire de covoiturage	Commune

ARTICLE 3 – LINEAIRES ET BATIMENTS IDENTIFIES POUR PRESERVER LA DIVERSITE COMMERCIALE

Le règlement graphique identifie des linéaires ou des rez-de-chaussée de bâtiment à usage d'activité commerciale ou de service ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination pour préserver la diversité commerciale, conformément aux articles L 151-16 et R 151-37 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole A ou en zone naturelle N sont repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-11-2^{ème} du code de l'urbanisme. Lors de l'instruction des permis de construire, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (voir liste en annexe).

ARTICLE 5 – LES CHEMINS A CONSERVER

Les chemins à conserver sont repérés au plan de zonage, conformément à l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Rappel : Article R 151-38 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public ».

ARTICLE 6 – LES SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL

Le plan de zonage fait en outre apparaître les secteurs identifiés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions, infrastructures, installations classées ou non et équipements liés à l'exploitation de carrières et nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

A - 3 - DISPOSITIONS SUR LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI OU NATUREL

ARTICLE 1 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les secteurs susceptibles de présenter des éléments de patrimoine archéologique, avant tous travaux (constructions, assainissement, etc.) entraînant des terrassements et affouillements, la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, doit être prévenue afin de pouvoir réaliser, à titre préventif, toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

Le décret n°2004-490 prévoit que « 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 être entreprises que dans le respect de 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 (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

De plus, en application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, en cas de découverte fortuite et afin d'éviter toute destruction de site qui serait alors sanctionnée par la législation relative à la protection du patrimoine archéologique (loi du 15 juillet 1980, articles 322-1 et 322-2 du nouveau code pénal), les découvertes de vestiges archéologiques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie.

(Se reporter à l'annexe archéologique à la fin du règlement).

ARTICLE 2 – LES ELEMENTS DU PAYSAGE, NATURELS OU BATIS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19

Type	Intérêt	Modalités de gestion
Boisements, haies, trames de haies ou arbres isolés	<ul style="list-style-type: none">- Elément patrimonial ou accompagnant un élément patrimonial- Elément "vestige" d'une structure paysagère ou d'une pratique disparue- Eléments de transition entre les différents usages- Eléments de repère dans le paysage- Enveloppe végétale des groupes bâtis	<ul style="list-style-type: none">- Conserver tant que bon état sanitaire si l'élément ne porte pas atteinte aux ouvrages avoisinants (digues, berges du canal...).- Renouvellement possible d'individus pour persistance dans la structure- Replantation ou mesures compensatoires si nécessité de supprimer un élément.
Bâti rural traditionnel	<ul style="list-style-type: none">- Architecture locale caractéristique, reflet d'un territoire, de sa population et de ses activités passées ou actuelles.- Confère à chaque groupe bâti son identité et participe à son attractivité.- Intérêt culturel et touristique	<ul style="list-style-type: none">- Préserver les caractéristiques : matériaux, toiture, éléments de décor, traitement des ouvertures... en tenant compte du site.- Les extensions peuvent être de caractère contemporain et présenter des matériaux différents à condition de travailler l'articulation entre les deux parties et d'assurer l'harmonie globale du bâtiment et son intégration dans le site.

Petit patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Reflet des usages, des modes d'occupation du sol, des croyances et des us et coutumes d'un territoire - Témoignage de l'histoire de chaque commune et de sa population - Élément de repère dans le paysage - Intérêt culturel et touristique pour le développement des communes 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les structures existantes et leurs caractéristiques en intégrant à la réflexion le site dans lequel ils sont implantés - Déplacement possible pour sa sauvegarde si nécessaire en dernier recours
------------------	--	--

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme des éléments de paysage à préserver (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, murs...) et des monuments ou bâtiments à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du PLUi doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du code de l'urbanisme.

Pour les haies et les murs, les adaptations mineures nécessaires à l'accès à la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de portail, sont autorisées en prenant des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.

Lorsqu'un élément du paysage porte atteinte aux ouvrages avoisinants (digues, berges du canal...) ou que sa dangerosité, son état sanitaire (élément végétal) ou son état dégradé (élément bâti) le justifie, sa suppression sera soumise à une des autorisations prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation ou la reconstruction.

ARTICLE 3 – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Les documents graphiques du règlement ont identifié et localisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments de paysage, des sites et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément du paysage identifié sur le document graphique du P.L.U.i. doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux ou autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations, aménagements peuvent être autorisés à l'intérieur des éléments composant la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, continuités écologiques...) à condition qu'ils ne remettent pas en cause par leur nature, situation ou dimension, la fonctionnalité des éléments concernés.

	Type d'élément	Intérêt	Modalité de gestion
Éléments ponctuels	Arbres notables et remarquable (Marronnier, Chêne, Cèdre...)	Paysage et/ou Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - L'individu devra être préservé en l'état sauf maladie ou mort de l'individu. - L'aire de protection immédiate de l'arbre doit être respectée (absence de traitement, absence d'imperméabilisation) sauf nécessité d'infrastructure (route). <p><i>Aire de protection = Cercle dont le centre est le tronc de l'arbre et le diamètre la hauteur de l'arbre.</i></p>

Eléments linéaires	Haies	Paysage et/ou Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - Les haies doivent être préservées en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire. - Les ouvertures dans une haie seront limitées aux besoins d'accès aux parcelles. Dans le cas contraire, la replantation d'un linéaire au moins équivalent et de caractéristiques semblables ou optimisées (diversification des essences et strates) sera effectuée.
	Haie à conforter (voire reconstituer)	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	La replantation d'un linéaire cohérent avec celui en place à proximité (caractéristiques semblables) devra être réalisée.
	Alignement d'arbres	Paysage et/ou Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - L'entretien des alignements sera cohérent (technique, forme et époque) pour garantir l'aspect visuel et/ou écologique de l'alignement d'arbres. - Les alignements d'arbres doivent être préservés en l'état tant qu'elles sont en bon état sanitaire.
	Ripisylve	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 10m par rapport au cours d'eau devra être respecté pour toute nouvelle construction. - L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). - Une fauche tardive des abords de la ripisylve sera respectée. - Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.
	Ripisylve à conforter	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Un retrait de 10m par rapport au cours d'eau devra être respecté pour toute nouvelle construction. - La replantation d'un linéaire cohérent avec la ripisylve existante à proximité (de caractéristiques semblables) devra être réalisée.
	Bord du Canal	Réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). - Dans le site classé, le long du canal latéral à la Loire, les arbres abattus doivent être remplacés et l'alignement restauré dans les parties dégradées.
Eléments surfaciques	Bois	Paysage et / ou Biodiversité	Les arbres constituant l'ensemble arboré ne pourront être coupés que dans le cas d'un besoin sécuritaire, pour des besoins d'entretien du milieu (renouvellement des individus et contrôle de la fermeture du milieu) et pour la gestion sanitaire de l'ensemble (retrait des individus malades ou mort).
	Bosquet		
	Bocage	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	La cohérence des milieux doit être assurée par la préservation des éléments le constituant (ensemble forestier, haies et prairies).
	Sources	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	Les abords immédiats des sources (cercle de rayon 5 m) doivent être préservés en l'état.
	Etangs	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	Les étangs sur cours d'eau ne peuvent être modifiés ou supprimés que dans le cas de la reconstitution de la continuité hydraulique et écologique du cours d'eau qui le traverse ou dans le cas de la reconstitution d'une zone humide et de son aire de bon fonctionnement.
	Zones humides	Réservoir de biodiversité et / ou corridor écologique	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones prescrites comme zone humide ne pourront être drainées ou modifiées au sens de leur fonctionnalité écologique et hydraulique, sauf dans le cas d'une restauration du ou des milieux. - Toute réduction des fonctionnalités d'une zone humide donnera lieu aux compensations prévues en application de la méthodologie nationale relative à l'évaluation de leurs fonctionnalités. - Toutes modifications d'un élément classé comme cours d'eau au sens de l'arrêté préfectoral n°2014-1-0838 devra suivre la réglementation en vigueur (dossier loi sur l'eau ...) - Le lit d'un ru non classé comme cours d'eau devra être préservé en l'état sauf pour raison d'utilité publique et/ou besoins sécuritaires et/ou sanitaires.

A - 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE DESSERTE

ARTICLE 1 – ACCES

- a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- b - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en termes de visibilité.
- c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés pourront être imposés afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté.

ARTICLE 2 – VOIRIE

- a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles desservent ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b - Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre de faire demi-tour.

ARTICLE 3 – STATIONNEMENT

- a - En secteurs Ua, Ub et Up aucune place de stationnement n'est imposée.
- b - En dehors des secteurs Ua, Ub et Up, une place de stationnement hors voie publique est imposée pour toute construction d'habitation nouvelle. Cette obligation n'est pas applicable aux extensions si l'affectation de la construction reste inchangée et s'il n'y a pas de création de logement supplémentaire.
- c - Pour les autres destinations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques sans qu'il ne soit fixé de minimum.
- d - Aucune place de stationnement pour les véhicules électriques n'est imposée, des places étant déjà existantes sur les lieux publics de la communauté de communes.

ARTICLE 4 – EAU POTABLE

- a - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau collectif d'alimentation en eau potable.
- b - En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur et après déclaration à l'autorité sanitaire.
- c - Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable destinés à desservir une installation non autorisée sont interdits.

ARTICLE 5 – ASSAINISSEMENT

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif si ce dernier est créé.

ARTICLE 6 – EAUX PLUVIALES

- a - La gestion des eaux pluviales ou assimilées doit être assurée sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'infiltration et la récupération des eaux pluviales. Ces dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et peuvent nécessiter la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention.
- b - Seul le surplus en cas de fortes pluies sera dirigé vers le réseau collecteur pluvial public, s'il existe, avec l'accord du gestionnaire. Le débit de fuite sera limité, au maximum 2 l/s/ha.
- c - Cependant, si un réseau collecteur existe, le gestionnaire peut autoriser le raccordement direct de la construction.

ARTICLE 7 – DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8 – ELECTRICITE

L'enfouissement du réseau électrique pourra être imposé.

A - 5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Recommandation : Pour toute demande d'autorisation concernant un bâtiment à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument historique, il est conseillé de consulter au préalable l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Cher.

Rappel : Article R 111-27 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 de lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

I – ENSEMBLE DES ZONES ET SECTEURS A L'EXCLUSION DES SECTEURS Up

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - Des dispositions différentes des règles concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont autorisées lorsqu'elles résultent d'un projet de création architecturale élaboré, d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou de l'usage de techniques écologiques (toiture photovoltaïque, énergie renouvelable...). Cependant, ces projets, élaborés dans un esprit d'innovation et d'expérimentation, doivent tout de même tenir compte des qualités du tissu bâti et du paysage naturel dans lequel ils s'insèrent.
- b - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments.
- c - Les architectures étrangères à la région sont interdites (chalet suisse, mas provençal...).

ARTICLE 2 – IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

Les aménagements nécessaires à la construction principale (remblai et déblai) ne doivent pas aggraver le ruissellement à l'extérieur de la parcelle.

ARTICLE 3 – TOITURE

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

- a - Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles nuance vieille tuile ou matériaux de même aspect, avec une pente de toit minimale de 70%.
- b - Pour les constructions (extensions ou annexes) accolées à une construction ou à la limite séparative, une toiture à une seule pente (pouvant être inférieure à 70%) ou une toiture terrasse est autorisée.
- c - Les pentes et les matériaux de toiture des annexes ne sont pas réglementés. La couleur des toitures des annexes vues d'une voie ouverte à la circulation publique ou privée doit être en harmonie avec les constructions voisines.

Autres constructions (équipements publics, constructions à usage agricole, d'activités...) : non réglementé.

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La communauté de communes des Portes du Berry a décidé de soumettre à autorisation les clôtures dans les communes de :

- Jouet-sur-l'Aubois et La Guerche-sur-l'Aubois
- Apremont-sur-Allier, La Chapelle-Hugon, Le Chautay, Germigny-l'Exempt, Menetou-Couture

Sur l'ensemble du territoire sauf en zone naturelle N :

- a - La végétation existante sera conservée ou, dans l'impossibilité, remplacée par des espèces locales faisant partie de la liste des essences à privilégier.
- b - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
- c - Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. Elles seront choisies dans la liste des essences à privilégier présentée en annexe 2 du règlement.

De plus, dans les communes qui ont choisi de soumettre les clôtures à autorisation :

- a - La partie pleine des clôtures ne doit pas excéder 1,20 m, pouvant éventuellement être réhaussée d'un système à claire-voie.
- b - La reconstruction à l'identique d'un mur d'une hauteur supérieure est admise.

En secteur de continuités écologiques en zone agricole ou naturelle (Ab ou Nb) :

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune soit :

- maillage supérieur à 100x100 mm type grillage à mouton,
- ouvertures régulières (tous les 5 à 10 m) de 100x100 mm ou 120mm de diamètre, au ras du sol dans les murs ou grillages.

Sur l'ensemble de la zone N :

Les clôtures feront moins de 1,20 m de hauteur.

En dehors du secteur Nb, les clôtures devront laisser un espace libre de 30 cm au-dessus du sol, sauf en cas de semis forestier à protéger.

II – SECTEURS Up ET UpA

ARTICLE 1 – GENERALITES

- a - La réhabilitation des constructions traditionnelles doit respecter les caractéristiques des bâtiments.
- b - Les pastiches d'architecture archaïque (colonnes...) et les architectures étrangères à la région (chalet suisse, mas provençal...) sont interdits.
- c - L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit. (ex : parpaings, briques creuses, etc.)

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION SUR LE TERRAIN

- a - Les constructions nouvelles reprendront le volume et l'implantation majoritaire des constructions avoisinantes et s'inscriront dans le mouvement général du bâti.
- b - L'extension des constructions existantes devra se faire dans leur prolongement.
- c - Les aménagements nécessaires à la construction principale (remblai et déblai) ne doivent pas aggraver le ruissellement à l'extérieur de la parcelle.

ARTICLE 3 – TOITURE

Matériaux et pentes de toit :

- a - Les bâtiments actuellement couverts en tuiles ou en ardoises conserveront ou reprendront le même matériau de couleurs et de formes identiques.
- b - Sont interdits : les plaques métalliques galvanisées, les plaques en matériaux de synthèse, fibrociment ou assimilées.
- c - Les toitures doivent avoir deux pans dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- d - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont à privilégier au sol. Quand ils sont autorisés en toiture, ils doivent être de teinte uniforme sombre, encastrés sans raccord apparent.

- Secteur UpA :

- a - Les toitures doivent être réalisées en petites tuiles plates (60 à 80 /m²) à pureau variable, teinte rouge vieillie choisie dans une gamme de couleur panachée (au moins 3 ou 4 différentes).
- b - En cas de pente trop faible sur un bâtiment existant, la tuile losangée peut être admise.
- c - Les extensions et les nouvelles annexes doivent reprendre la même pente que l'existant.
- d - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les annexes suivant l'impact sur la voie publique.

- Secteur Up :

- a - Les toitures des constructions principales doivent être soit :
 - En tuiles d'aspect plat sans côte (20 à 23 / m²),
 - En ardoise à bord épaufré, petit module de format rectangulaire (l'ardoise synthétique est admise).
- b - En cas de faible pente sur les constructions existantes, d'autres matériaux peuvent être utilisés : tuile losangée, ardoise synthétique. Le bac acier teinte ardoise ou vieille tuile est admis sur les annexes.
- c - Les toitures des vérandas peuvent présenter des matériaux différents en restant en harmonie avec la construction principale.
- d - Les abris de jardin peuvent avoir une pente et des matériaux différents selon l'impact depuis le domaine public.
- e - Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les constructions suivant l'impact sur la voie publique et sur les annexes.

Percements en toiture :

- a - Les percements autorisés sont les lucarnes à deux pans ou à chevalet, les lucarnes à croupe ou à capucine.
- b - En cas de nouvelles lucarnes sur une construction existante, elles seront de même modèle que celles existantes.
- c - Les châssis de toitures encastrés, sans volet roulant et de taille maximale 80/100 cm sont autorisés :
 - Dans le secteur UpA, s'ils ne sont pas vus de la voie publique,
 - Dans le secteur Up, s'ils ne sont pas vus de la voie publique ou en fonction de l'environnement

ARTICLE 4 – FAÇADE

Aspect :

- a - On maintiendra dans la mesure du possible le matériau existant en façade (réfection d'enduit à la chaux...).
- b - Les façades en maçonnerie de moellons de pierre et d'agglomérés en ciment doivent être enduites.
- c - Les enduits seront réalisés à fleur de parement, sans effet de bourrelets ou de creux par rapport aux pierres appareillées.
- d - Les enduits doivent reprendre les teintes traditionnelles locales, dans les tons beige sable à beige ocré. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.
- e - Les jambages, linteaux et encadrements de fenêtres en pierre doivent rester apparents et les enduits doivent être arrêtés régulièrement sur leurs pourtours, sans surépaisseur.

Percements :

- a - Les fenêtres seront de proportions verticales selon un rapport de 1 à 1,4, sauf pour les baies vitrées qui sont autorisées sur les façades non visibles de la voie publique.
- b - La forme des ouvertures anciennes (portes de grange, fenêtres, portes, autres percements...) doit être conservée pour préserver l'aspect du bâtiment. Les menuiseries anciennes peuvent être conservées (volets, portes de granges...).
- c - Les nouveaux percements doivent être traités à l'identique des percements anciens en respectant le rythme des ouvertures, leur alignement vertical ou horizontal par rapport aux appuis et aux linteaux, la symétrie de la façade.

- Secteur UpA :

- a - Les menuiseries seront peintes couleur Brun Van Dick.
- b - Les volets roulants sont interdits.

- Secteur Up :

- a - Les menuiseries seront peintes dans une teinte empruntée aux gammes traditionnelles locales, à savoir des peintures mates dans des tons adoucis par du beige ou du gris (vert grisé, bleu grisé, gris-beige...). Le blanc pur et les couleurs primaires sont interdits.
- b - Les volets roulants sont autorisés si le caisson est intégré ou masqué.

ARTICLE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- a - Dans la mesure du possible, on maintiendra la végétation locale existante.
- b - Sont autorisés en clôture :
 - Les murets enduits du même ton que la construction, de 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage... à l'exception du grillage rigide).
 - Les haies éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie (grille, grillage... à l'exception du grillage rigide).
- c - La reconstruction à l'identique d'un mur d'une hauteur supérieure est admise.
- d - Le grillage seul est interdit.
- e - Le choix de la clôture doit se faire en cohérence avec l'environnement immédiat, en s'inspirant des clôtures voisines.
- f - Les haies doivent être composées de plusieurs essences locales feuillues d'aspects divers (persistants et non persistants, différentes périodes de floraison) pour former une haie champêtre se rapprochant des haies bocagères traditionnelles. Elles seront choisies dans la liste des essences à privilégier présentée en annexe 2 du règlement).
- g - Les charmilles sont aussi autorisées.

B - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

B.1 - ZONE U, ZONE URBAINE GENERALISTE

La zone urbaine U comprend les secteurs :

- Ua : secteur de centre-ville de La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois
- Ub : secteur de centre-bourgs
- Ui : secteur inondable
- Uj : secteur de jardins inondable
- Up : secteur patrimonial (bourgs du Chautay, de Germigny-l'Exempt, de La Chapelle-Hugon, de Menetou-Couture et le Poids de Fer à Jouet-sur-l'Aubois)
- UpA : secteur patrimonial d'Apremont-sur-Allier

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

Dans le secteur Ui identifiant les secteurs inondables définis par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire « Vals de Givry et du Bec d'Allier » approuvé le 22 mai 2018, les dispositions du règlement du PPRI s'appliquent.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1 – Dans l'ensemble de la zone :

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

2 – Dans le secteur UpA, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 – Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion des secteurs Uj et UpA, sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :

- a - Les constructions et aménagements nécessaires aux exploitations agricoles existantes à condition d'être à proximité immédiate des bâtiments existants.
- b - Les entrepôts à condition d'occuper moins de 10% de la superficie du terrain ou moins de 300 m² et de s'intégrer à l'environnement.
- c - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

2 – Dans le secteur Uj, seules sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de jardin du site et de prendre toute mesure de manière à réduire l'impact sur l'écoulement des eaux :

- a - Les annexes des constructions existantes, d'une emprise au sol inférieure à 20 m².
- b - L'extension des constructions existantes, limitées à 20 m² supplémentaires à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

3 – Dans le secteur UpA, seules sont autorisées, à condition d'être en harmonie avec la construction existante et de s'insérer parfaitement dans le site :

- a - Le changement de destination des constructions existantes pour une vocation d'habitat, de bureau, de commerces de détail ou d'artisanat, de restauration, d'hébergement touristique à condition d'être compatibles avec la vocation touristique du site.
- b - les extensions des constructions existantes.
- c - les annexes des constructions existantes.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans le secteur Ua (centres de La Guerche et Jouet-sur-l'Aubois), le changement de destination des rez-de-chaussée affectés aux commerces et services pour une autre destination est interdit.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s’implanter à au moins 10 mètres des cours d’eau.

Dans les secteurs Ua, Ub et Up :

- a - Au moins une construction principale doit implanter sa façade soit :
 - o à l’alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile,
 - o suivant le retrait d’une construction voisine (sur la même unité foncière ou l’unité foncière voisine).
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o annexes, terrasses non couvertes.
 - o l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o situation à l’angle de deux voies (la règle ne s’impose que par rapport à une des voies),
 - o problème de raccordement au réseau d’assainissement collectif ou réalisation d’un assainissement individuel,
 - o un projet d’aménagement d’ensemble.

Dans les secteurs UpA :

L’extension des constructions existantes devra se faire dans leur prolongement.

Dans le reste de la zone :

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s’implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l’aménagement ou l’extension d’une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d’une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l’égout du toit et d’une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Secteurs Ua (centres de La Guerche et Jouet-sur-l’Aubois) : 10 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
 - Le reste de la zone :
 - o Equipement et activités : 10 mètres à l’égout du toit ou l’acrotère.
 - o Habitation : 7 mètres à l’égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o qu’une construction voisine immédiate.
 - o que la construction existante dans le cas d’extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

B.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c, ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobile ;
- d - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de remplir les conditions particulières énoncées :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o d'un bâtiment d'accueil,
 - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o Equipements : 10 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
 - o Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o qu'une construction voisine immédiate.
 - o que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

B.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue, ZONE URBAINE RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravanning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les aménagements du sol, les infrastructures, les équipements et les installations seulement pour des destinations autorisées dans la zone (industrie, artisanat...).

Dans la zone Ue à l'exclusion du secteur Ueh, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- c - Les installations classées ou non au titre des ICPE seulement pour des destinations autorisées dans la zone (industrie, artisanat...).

Dans le secteur Ueh, sont autorisées sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- d - Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage à vocation d'habitation et d'hébergements touristiques.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - o d'un bâtiment d'accueil,
 - o de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - o Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur :
 - o qu'une construction voisine immédiate.
 - o que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C.1 - ZONE 1Aub, ZONE A URBANISER GENERALISTE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement			✓
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases) et doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 5 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées les constructions suivantes sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation et de remplir les conditions particulières énoncées :

- a - Les constructions à vocation d'industrie à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement ;
- b - Les entrepôts à condition d'occuper moins de 10% de la superficie du terrain ou moins de 300 m² et de s'intégrer à l'environnement ;
- c - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions autorisées à condition d'être compatibles avec la zone urbaine, de ne pas générer de nuisances pour les constructions alentours et de s'intégrer à l'environnement.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Sinon, non réglementé sauf indications particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes peuvent s'implanter sur limites séparatives ou à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C.2 - ZONE 1AUe, ZONE A URBANISER RESERVEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées » (...).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement			✓
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail			✓
Restauration			✓
Commerce de gros			✓
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés			✓
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			✓
Salle d'art et spectacles			✓
Equipements sportifs			✓
Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie			✓
Entrepôt			✓
Bureau			✓
Centre de congrès et d'exposition			✓

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il convient donc de se reporter à la pièce 5 – Orientations d'aménagement et de programmation et d'en respecter les prescriptions.

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées :

- a - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.
- b - Les aménagements du sol, les infrastructures, les équipements et les installations classées ou non au titre des ICPE seulement pour des destinations autorisées dans la zone (industrie, artisanat...).

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - d'un bâtiment d'accueil,
 - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - d'une voie de desserte interne à la zone d'activités, à condition de ne pas générer de problème de sécurité routière.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - Bâtiments d'activités ou équipements : 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
 - Habitation : 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur qu'une construction voisine immédiate.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

C.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU, ZONE A URBANISER BLOQUEE

Extrait de l'article R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (intercommunal) comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Des secteurs sont différenciés selon la vocation future de la zone :

- 2 AUb : Zone à urbaniser bloquée généraliste (mixte : habitat, équipements, services, activités...)
- 2 AUe : Zone à urbaniser bloquée réservée aux activités économiques
- 2 AUc : Zone à urbaniser bloquée réservée aux équipements collectifs

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓		
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement	✓		
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration	✓		
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les terrains de camping et de caravaning, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif sont autorisées si elles ne peuvent pas être installées en dehors de la zone 2AU.

D - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, ZONE AGRICOLE

La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

- o Ab : secteur de réservoir de biodiversité (prairies)
- o Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'habitat
- o Ae : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation d'activités artisanales ou industrielles

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			✓
Exploitation forestière	✓		
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	✓		
Entrepôt	✓		
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - L'ouverture de carrières ;
- b - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets ;
- c - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les nouveaux garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- d - Dans le secteur Ab, les constructions non autorisées à l'alinéa 3 de l'article 3 sont interdites.

1 - Dans l'ensemble de la zone à l'exclusion du secteur Ab, sont autorisées les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- b - En particulier, l'installation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée sur des terrains n'étant plus exploité depuis au moins 10 ans à moins d'intégrer une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux ;
- c - Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaire à une exploitation agricole ;
- d - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- e - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et 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 ne sont pas implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- f - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante (sauf nécessité de mise en sécurité en zone inondable) et les annexes ne peuvent dépasser 5 mètres de hauteur à l'égout du toit.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe est limitée à 60 m² (hors piscine).
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.
- g - L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager est autorisé à condition :
 - d'être lié à une exploitation agricole en activité et de constituer une activité accessoire qui ne remette pas en cause l'activité agricole principale,
 - d'être à proximité immédiate d'un siège d'exploitation agricole,
 - de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

2 - Dans le secteur Ab, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Ab.

3 - Dans les secteurs Ah, peuvent être autorisées des constructions à usage d'habitation, dans les secteurs Ae, peuvent être autorisées des constructions à usage artisanal et industriel,

- **à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :**
 - o Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit,
 - o Implantation : les constructions autres qu'agricoles doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées,
 - o Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants :

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- b - L'emprise au sol d'une construction annexe est limitée à 60 m² (hors piscine).
- c - Pour les constructions à usage d'habitation non liée à une exploitation agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

E - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, ZONE NATURELLE

- Nb : secteur de réservoir de biodiversité (forêt et milieux humides), sous-secteur inondable Nbi
- Ni : secteur inondable
- Nei : secteur inondable à vocation d'activités industrielles
- NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs (sous-secteur inondable NLi)
- NLC : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs constructible
- NLA : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée à vocation de loisirs constructible spécifiquement au parc floral d'Apremont-sur-Allier
- Nc : secteur de carrière
- Npv : secteur de taille et de capacité d'accueil pour les centrales photovoltaïques

Rappel :

Les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Loire « Vals de Givry et du Bec d'Allier » approuvé le 22 mai 2018 s'appliquent sur les secteurs inondables identifiés par le PPRi.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS

ARTICLE 1– DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET AFFECTATION DES SOLS AUTORISEES, INTERDITES OU SOUMISES A CONDITION

Destinations et sous destinations	Interdites	Autorisées sous conditions	Autorisées
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole		✓	
Exploitation forestière			✓
Habitation			
Logement		✓	
Hébergement	✓		
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓		
Restauration		✓	
Commerce de gros	✓		
Activités de services avec accueil de 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 industries des administrations publiques et assimilés		✓	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓		
Salle d'art et spectacles	✓		
Equipements sportifs	✓		
Autres équipements recevant du public	✓		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie		✓	
Entrepôt		✓	
Bureau	✓		
Centre de congrès et d'exposition	✓		

ARTICLE 2 – AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a - Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille, matériaux divers et de déchets.
- b - Dans le secteur Nb et le sous-secteur Nbi, les constructions non autorisées à l'alinéa 2 de l'article 3 sont interdites.
- c - Les nouveaux ouvrages, travaux ou aménagements qui pourraient faire obstacle au déplacement naturel de l'Allier sont interdits.

ARTICLE 3 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

1 - Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion des secteurs Nb, Nbi et Npv, sont autorisées, les constructions et installations suivantes sous réserve de remplir les conditions énoncées et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- b - En particulier, l'installation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée sur des terrains n'étant plus exploités depuis au moins 10 ans à moins d'intégrer une dimension de valorisation agricole de la parcelle. Dans tous les cas, l'insertion dans le site doit être assurée par le maintien d'au moins une partie de la végétation existante et la plantation d'écrans végétaux.
- c - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- d - Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement et les constructions à usage d'habitation) à condition d'être situées à proximité des bâtiments existants et de s'insérer dans le site.
- e - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage pour un usage d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration.
- f - Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - o Zone d'implantation : les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 30 m de la construction principale.
 - o Conditions de hauteur : l'extension d'une construction ne dépassera pas la hauteur de la construction existante (sauf nécessité de mise en sécurité en zone inondable) et les annexes ne peuvent dépasser 5 m de hauteur.
 - o Conditions d'emprise : l'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable. L'emprise au sol d'un bâtiment annexe est limitée à 60 m² (hors piscine).
 - o Conditions de densité : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

2 - Dans le secteur Nb, seules sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Nb :

- a - Les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- b - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

- **Dans le secteur Nbi,** seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services et réseaux publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne peuvent être installées en dehors du secteur Nbi.

Dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ci-dessous, peuvent être autorisées des constructions à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone et de respecter les conditions suivantes :

- o Hauteur : la hauteur maximale des constructions autres qu'agricoles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ;
- o Implantation : à au moins 5 mètres des voies publiques ou privées ;
- o Densité des constructions : l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doivent pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

3 - Dans le secteur NL à vocation de loisirs et de tourisme et le secteur NLc (secteur constructible à vocation de loisirs et de tourisme) ainsi que dans le sous-secteur NLi, inondable, à condition de respecter le PPRi et de prendre toute mesure pour réduire l'impact sur l'écoulement des eaux :

- a - L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes et leur changement de destination pour une vocation compatible avec la zone (loisirs, sports, tourisme...).
- b - Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives ou de loisirs comme les centres équestres, vestiaires des terrains de sport...
- c - Les installations légères liées au tourisme (découverte du milieu naturel, kiosque...).
- d - Les constructions et installations touristiques liées au canal (capitainerie...) à l'exclusion de toute nouvelle construction à vocation d'hébergement.

4 - Dans le secteur NLA à vocation de tourisme, constructible, au niveau du parc floral d'Apremont-sur-Allier :

- Les constructions liées à l'accueil touristique (structure pour réception...) à condition d'être parfaitement intégrées dans le site (Matériaux, couleurs, hauteur limitée...).

5 - Uniquement dans le secteur NLc, secteur constructible à vocation de loisirs et de tourisme sont aussi autorisés :

- Les campings ;
- Les hébergements touristiques ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs ;
- Les constructions liées à l'accueil touristique (restaurant, boutique de vente...).

6 - Dans le secteur Nc, secteur de carrière, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières sur les secteurs repérés au titre de l'article R 151-34-2° du code de l'urbanisme protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

7 - Dans le secteur Nei, secteur inondable à vocation d'activités, sont autorisés les aménagements du sol, les infrastructures et les extensions des constructions existantes (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) selon les autorisations et plafonds fixés par le PPRi en fonction du niveau d'aléa.

8 - Dans le secteur Npv, seules sont autorisées les centrales photovoltaïques au sol, à condition de prévoir des dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.

ARTICLE 4 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 5 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- a - Les nouvelles constructions et leurs annexes doivent s'implanter à au moins 10 mètres des cours d'eau.
- b - Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas :
 - d'un bâtiment d'accueil
 - de l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a - Les constructions et les annexes doivent s'implanter à au moins 3 mètres.
- b - Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de :
 - o l'aménagement ou l'extension d'une construction existante implantée suivant un retrait différent des règles du PLUi, en reprenant le retrait existant,
 - o une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit et d'une emprise inférieure à 40 m².

ARTICLE 7 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec un niveau de combles aménageables.
- b - Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour reprendre la même hauteur que la construction existante dans le cas d'extension.

ARTICLE 8 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il convient de se reporter au PPRi de la Loire « Vals de Givry et du Bec d'Allier » pour les emprises au sol en zone inondable.

Extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants :

- a - L'extension des bâtiments d'habitation existants est limitée à une augmentation de la surface de plancher de 30% ou 30 m², en choisissant la solution la plus favorable.
- b - L'emprise au sol d'une construction annexe est limitée à 60 m² (hors piscine).
- c - Pour les constructions à usage d'habitation non liée à une exploitation agricole, l'ensemble des constructions (y compris les annexes) ne doit pas occuper une emprise au sol supérieure à 30% de la superficie de l'unité foncière.

F - ANNEXES

Annexe 1 – Définitions du lexique national d'urbanisme

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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 présenter un lien physique et fonctionnel avec 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.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou à l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Annexe 2 - Liste des végétaux et essences à privilégier

Objectif de la liste

Cette liste a été constituée pour permettre aux porteurs de projets publics et privés de choisir des végétaux adaptés aux écorégions de la communauté de communes.

La présente liste d'essences végétales renvoie aux listes réalisées par l'observatoire régional de la biodiversité du Centre-Val de Loire pour chacune des 3 écorégions identifiées par l'observatoire sur le territoire.

Ces écorégions sont :

- **VLA** : Vallée de la Loire et de l'Allier, cela concerne les communes :
 - Apremont-sur-Allier
 - Cuffy
 - Cours-les-Barres
 - Jouet-sur-Aubois (cité Heymann, Poids-de-Fer)
 - Marseilles-lès-Aubigny
- **MBVG** : Marche, Boischaud, Vallée de Germigny, cela concerne les communes :
 - La Chapelle-Hugon
 - Germigny-l'Exempt
 - La-Guerche-sur-l'Aubois
 - Le Chautay
 - Torteron
 - Jouet-sur-l'Aubois
- **CBS** : Champagne Berrichonne et Sancerrois, cela concerne les communes :
 - Saint-Hilaire-de-Gondilly
 - Menetou-Couture

Pour ce qui est de la Vallée de l'Aubois, les essences présentées comme adaptées aux milieux humides de la vallée de la Loire peuvent également être implantées le long de l'Aubois.

RQ : Pour obtenir plus de renseignement sur ces essences, vous pouvez accéder directement aux listes par écorégion sur le site de l'observatoire en cliquant sur l'écorégion souhaitée à l'adresse suivante :

<http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/planter-local-arbres-et-arbustes-du-centre-val-de-loire>

En ce qui concerne les fruitiers, les variétés locales sont trop nombreuses pour les intégrer à la présente liste. Il est tout de même intéressant de les intégrer au projet de plantation des communes. Pour cela, rendez-vous sur le site de l'observatoire régionale de la biodiversité, auprès des vergers conservatoires, des associations locales militant pour le maintien des variétés régionales (liste de ces associations disponible sur le site : <https://croqueurs-national.fr/> ou auprès des producteurs de variétés anciennes de la région repérables sur la carte disponible à l'adresse suivante : <http://www.urgcentre.fr/pages/annuaire-des-producteurs-2017.html>

Liste des essences d'arbres à privilégier sur le territoire de la CC PBELVA

Nom vernaculaire	Nom valide	type de milieu	VLA	MBVG	CBS
Ajonc d'Europe, Bois jonc,	<i>Ulex europaeus L.</i>			x	
Ajonc nain	<i>Ulex minor Roth</i>			x	
Alisier des bois, Alisier torminal, Alouchier	<i>Sorbus torminalis (L.) Crantz</i>		x	x	x
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata (Poir.) DC.</i>		x	x	x
Aubépine à un style, Épine noire	<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>		x	x	x
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa (L.) Gaertn.</i>	humide	x	x	x
Bois de Sainte-Lucie, Prunier de Ste-Lucie	<i>Prunus mahaleb L.</i>				x
Bouleau blanc, Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens Ehrh.</i>	humide		x	
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula Roth</i>			x	
Bourdaine, Bourgène	<i>Frangula alnus Mill.</i>		x	x	x
Charme, Charmille	<i>Carpinus betulus L.</i>		x	x	x
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur L.</i>		x		x
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens Willd.</i>			x	x
Chêne sessile, Chêne rouvre	<i>Quercus petraea Liebl.</i>		x	x	x
Chèvrefeuille des bois, Cranquillier	<i>Lonicera periclymenum L.</i>	parois (falaise ou mur)	x	x	x
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera xylosteum L.</i>				x
Cormier, Sorbier domestique	<i>Sorbus domestica L.</i>		x		x
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea L.</i>		x	x	x
Épine noire, Prunellier	<i>Prunus spinosa L.</i>			x	x
Epine-vinette	<i>Berberis vulgaris L.</i>				x
Érable champêtre	<i>Acer campestre L.</i>		x	x	x
Fragon, Petit houx, Buis piquant	<i>Ruscus aculeatus L.</i>			x	x
Frêne à feuilles étroites	<i>Fraxinus angustifolia Vahl</i>	humide	x		
Frêne élevé, Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior L.</i>		x	x	x
Fusain, Bonnet-d'évêque	<i>Euonymus europaeus L.</i>		x	x	x
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius (L.) Link</i>			x	x
Genévrier commun,	<i>Juniperus communis L.</i>				x
Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>			x	x
Groseillier des alpes	<i>Ribes alpium L.</i>				x
Groseillier rouge	<i>Ribes rubrum L.</i>	humide	x	x	x
Hêtre	<i>Fagus sylvatica L.</i>			x	x
Houx	<i>Ilex aquifolium L.</i>			x	
Lierre grim pant, Herbe de saint Jean	<i>Hedera helix L.</i>	parois (falaise ou mur)	x	x	x
Merisier vrai, Cerisier des bois	<i>Prunus avium (L.) L.</i>		x	x	x
Néflier	<i>Crataegus germanica (L.) Kuntze</i>			x	x
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica L.</i>		x	x	x
Noisetier	<i>Corylus avellana L.</i>		x	x	x
Orme lisse, Orme blanc	<i>Ulmus laevis Pall.</i>	humide	x		
Petit orme, Orme cilié	<i>Ulmus minor Mill.</i>		x	x	
Peuplier Tremble	<i>Populus tremula L.</i>		x	x	x
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis Huuds.</i>		x	x	x
Saule à feuilles d'Olivier	<i>Salix atrocinerea Brot.</i>	humide	x	x	x
Saule à trois étamines, Osier brun	<i>Salix triandra L.</i>		x		
Saule blanc, Saule commun	<i>Salix alba L.</i>	humide	x	x	x
Saule cendré	<i>Salix cinerea L.</i>	humide	x	x	x
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis L.</i>	humide	x		
Saule fragile	<i>Salix fragilis L.</i>	humide	x		
Saule marsault, Saule des chèvres	<i>Salix caprea L.</i>		x	x	x
Saule pourpre	<i>Salix purpurea L.</i>	humide	x		
Sureau noir	<i>Sambucus nigra L.</i>			x	x
Troène, Raisin de chien	<i>Ligustrum vulgare L.</i>		x	x	x
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana L.</i>			x	x
Viorne obier, Viorne aquatique	<i>Viburnum opulus L.</i>	humide	x	x	x

Annexe 3 - Informations archéologiques

Annexe archéologique

Communauté de communes Les Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois

- I) Contexte général
- II) Partie réglementaire
- III) Informations portées à la connaissance des aménageurs
- IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques

I - Contexte général

Plus de 120 entités archéologiques, de la Préhistoire aux périodes plus récentes, sont actuellement inventoriées dans la base de données du Ministère de la Culture, dans ce secteur au fort potentiel archéologique encore largement méconnu.

II - Partie réglementaire

R 111-4 du code de l'urbanisme : « tout 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 ».

Découverte fortuite

L 531-14 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 de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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 la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation ».

Les maires peuvent saisir eux-mêmes le SRA

Article R. 523-8 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Les zones de présomption de prescription archéologique

Article 5 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie : « Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques

conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique. L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies ».

III) Informations portées à la connaissance des aménageurs : les modalités de saisine du Préfet de région

- en règle générale, toutes les demandes de permis d'aménager ou de ZAC dont l'emprise est au moins égale à 3 ha sont transmises pour avis au SRA ;
- les demandes de permis d'aménager et de ZAC dont l'emprise est inférieure à 3 ha ne sont transmises au SRA que lorsque le projet se trouve à l'intérieur d'une zone de présomption de prescription archéologique ;
- lorsqu'une demande d'autorisation au titre de l'urbanisme fait l'objet d'une prescription archéologique, la réalisation de celle-ci est un préalable à l'exécution des travaux ;
- pour que la réalisation des interventions archéologiques (diagnostic ou fouille) s'insère plus facilement dans le calendrier des travaux, les aménageurs ont intérêt à anticiper (article R. 523-12 et article R. 523-14 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive) :
 - article R. 523-12 : les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux. Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique ;
 - article R. 523-14 : si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article R. 523-12, la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription. Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article R. 523-15. La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4 du code du patrimoine.

IV) Zones de présomption de prescriptions archéologiques (article 5 du décret n° 2004-490 du code du patrimoine relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie)

a) Rappel de la procédure

Si les ZAC et les lotissements affectant une superficie égale ou supérieure à 3 ha ou les aménagements et ouvrages soumis à étude d'impact sont systématiquement adressés pour instruction au service régional de l'archéologie (Préfecture de Région, DRAC Centre-Val de Loire), il n'en va pas de même pour d'autres catégories de travaux ou pour les ZAC ou lotissements de moindre superficie. Pour tous ces dossiers, la transmission pour instruction n'est obligatoire que lorsque les travaux sont réalisés dans des zones préalablement définies par un arrêté du Préfet de Région.

A ce jour, aucune commune de la communauté de communes Les Portes du Berry entre Loire et Val d'Aubois n'a fait l'objet d'un arrêté de présomption de prescription archéologique (art. R.523-6 du code du patrimoine).

Annexe 4 - Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Commune	Lieu-dit	Constructions	Commune	Lieu-dit	Constructions
Apremont-sur-Allier	Les Carrieux	1	La Guerche-sur-l'Aubois	La Guignarderie	3
	Les Grillots	1		Le Fief	1
	Les Rieaux	3		Champ Devant	1
	Domaine du Veullin	1		Blanc-Gateau	1
	Domaine de Naveron	2		Belgrave	3
	Les Lorrains	2		Les Champriats	4
	Les Mativons	2		Martoux	1
	Domaine du Boucard	1		La Maletterie	2
	Rouesse des Joncs	1		La Renarderie	2
	La Grève	2		Le Gruillon Joli	2
	Etang de la Planche Chevrier	1		Les Bourgoins	1
	Domaine d'Osmery	1	Gramus	2	
La Chapelle-Hugon	Les Margueries	3	Le Petit Plotet	3	
	Les Plés	2	La Forêt	3	
	Domaine du Grand Trézy	2	La Roche	2	
	Le Grand Patural	2	Le Clauris	1	
	La Vignonnerie	1	Pré de Veaux	2	
	Les Bichons	7	La Bernarderie	1	
	Les Bergers	2	La Métairie Brulée	2	
	Les Camuseries	1	La Pouletterie	2	
	La Malandrie	2	Le Foulon	2	
	Le Verger	1	Les Baligeats	2	
	L'Etang du bois	1	La Bécasserie	2	
Cours-les-Barres	Les Mamauts	1	Jouet-sur-l'Aubois	Le Plessis	2
	La Gastonnerie	2		La Maison Catin	3
	La Môle	2		Dompierre	1
	Givry	2	Marseilles-les-Aubigny	Le Domaine Neuf	1
	La Gerbillerie	1	Menetou-Couture	Le Grand Coupoy	1
	Les Tranches	1		La Raquinerie	1
	Ecluse de Crilles	1		La Crolay	1
		Les Bordeaux		2	
Cuffy	La Jayoterie	2		La Malatrie	1
	L'Aubray	3		Borderousse	1
	La Pajardrie	2		Le Grand Domaine	2
	La Marnière	1	St-Hilaire-de-Gondilly	Villefranche	1
	Presle	1		Les Preaux	1
Germigny-l'Exempt	Le Champs des Coques	2	Torteron	Le Domaine Neuf	1
	Rangy	2		Coudes	2
	La Moutonnerie	1		Berthun	1
	Les Bernadons	1		La Verrerie	3
	Babaux	1			
	Etang Rozet	1			
	Les Places	1			
	La Garde	3			
	Le Bout	4			
	La Grande Vallée	1			
	Les Alèdes	2			
	La Maison Rouge	1			
	Romenet	2			
	Les Vallées	1			