

# PLUI

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



## 4. Règlement écrit



***Vu pour être joint à la délibération du Conseil  
Communautaire approuvant le PLUI le 8 avril 2022***

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



## SOMMAIRE

<b>CONTENU DU RÈGLEMENT ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
<b>LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT .....</b>	<b>15</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE URBAINE .....</b>	<b>29</b>
ZONE UA .....	30
ZONE UB .....	44
ZONE UC .....	56
ZONE UD .....	67
ZONE UE.....	81
ZONE UL.....	95
ZONE UN.....	105
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES À URBANISER .....</b>	<b>117</b>
ZONE 1AU .....	118
ZONE 1AU-Z .....	131
ZONE 2AU .....	141
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>145</b>
ZONE A.....	146
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE .....</b>	<b>157</b>
ZONE N.....	158
<b>ANNEXES DU REGLEMENT .....</b>	<b>171</b>
1 – Patrimoines bâtis protégés.....	172
2 – Périmètres de captages .....	202
3 – Liste des espèces végétales invasives et des espèces locales .....	207
4 – Prise en compte des vues sur la cathédrale de Bourges .....	209
5 – Liste des emplacements réservés.....	212
6 – Grands axes routiers générant des marges de recul .....	216



CONTENU DU  
RÈGLEMENT ET  
DISPOSITIONS  
GÉNÉRALES

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

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

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

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




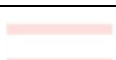

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLUi.

## 2 **Contenu du règlement**

### 2.1 **LES ZONES URBAINES**

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

### 2.2 **LES ZONES À URBANISER**

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

### 2.3 LES ZONES AGRICOLES

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

### 2.4 LES ZONES NATURELLES

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

Le plan de zonage comprend en outre :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article - 7 : Emprise au sol des constructions

Article - 8 : Hauteur des constructions

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

Article - 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article - 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

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

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

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

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

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

**Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

**Section 3 : Equipements et réseaux**

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

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

Le règlement comprend en annexes :

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

**3 Adaptations mineures**

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

**4 Ouvrages techniques**

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8 Réglementation du stationnement**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **10 Sursis à statuer**

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

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

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

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

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans le dossier « Annexes » du PLUi.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Bourges PLUS est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLUi) :

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

## **12 Risques naturels et technologiques**

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

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

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

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

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

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

### **14 Emplacements réservés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **17 Rappels de procédures**

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

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

## 18 **Archéologie**

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

Ces éléments sont précisés dans les annexes du PLUi relatives aux servitudes d'utilité publique.

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

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

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

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

## 20 **Participation des constructeurs**

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

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

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

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLUi, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme indiquant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## **22 Illustrations du règlement**

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



LEXIQUE ET  
DÉFINITIONS  
APPLICABLES POUR  
LE RÈGLEMENT

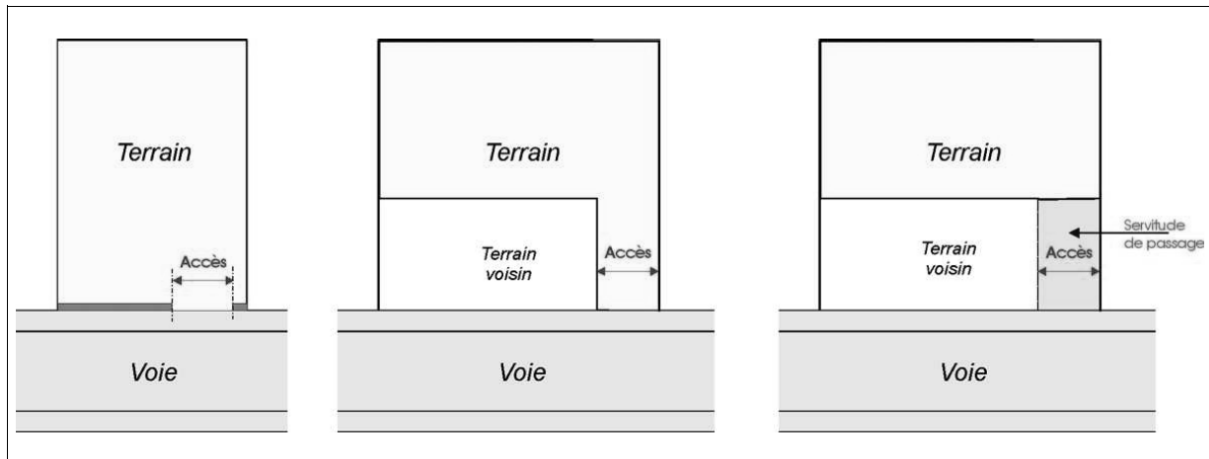
### **Abri de jardin**

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

### **Accès**

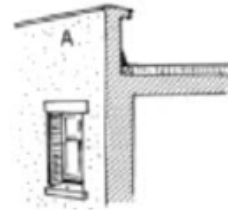
L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

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



### **Acrotère**

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



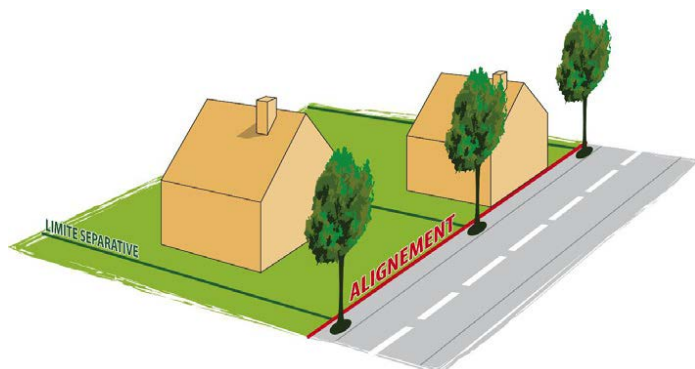
### **Affouillement - exhaussement**

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

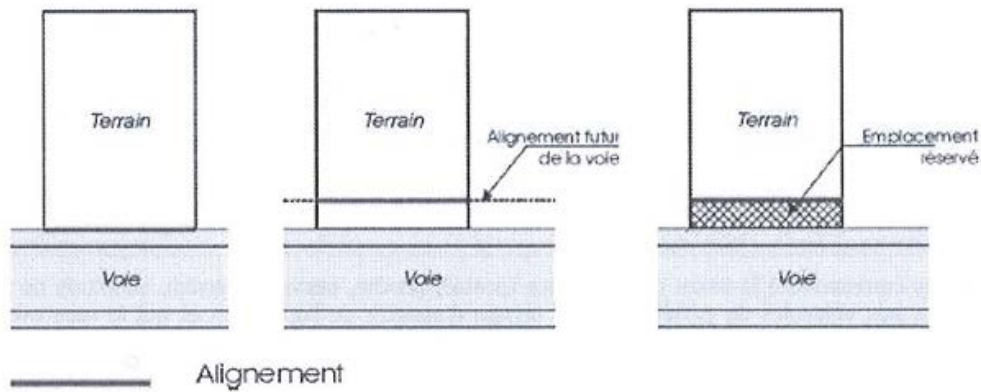
### **Alignement (construction implantée à l')**

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ouverte à la circulation ou une emprise publique (hors sente, espace vert ou équipement public). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement).

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







### **Annexe**

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

Elles peuvent être accolées ou non à la construction principale.

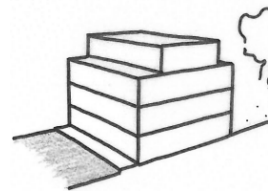
Elles doivent être implantées selon un éloignement restreint vis-à-vis des autres constructions afin de marquer un lien d'usage.

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

On distingue les annexes des abris de jardins.

### **Attique**

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



### **Auvent**

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

### **Bardage**

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

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Caravane**

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

### **Changement de destination**

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

### **Chemin**

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

### **Clôture**

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

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

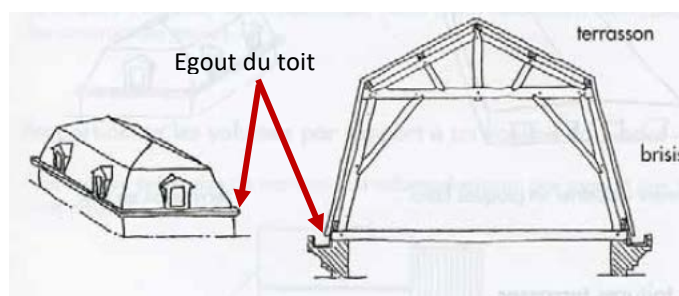
### **Combles**

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

#### **Comble mansardé**

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

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



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

### **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, 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.

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

#### **Construction principale**

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

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

### **Contiguë**

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

### **Destination des constructions**

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

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation agricole,</li> <li>• exploitation forestière</li> </ul>

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

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

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

fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

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

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

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

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

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

### **Egout du toit**

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

### **Emprise au sol**

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

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

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),

- des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m
- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

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

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

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

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

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

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

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

### **Ensemble bâti remarquable**

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

### **Espaces libres**

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

### **Espaces verts**

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

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

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

### **Extension**

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

### Façade

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

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

### Faitage

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

### Gabarit

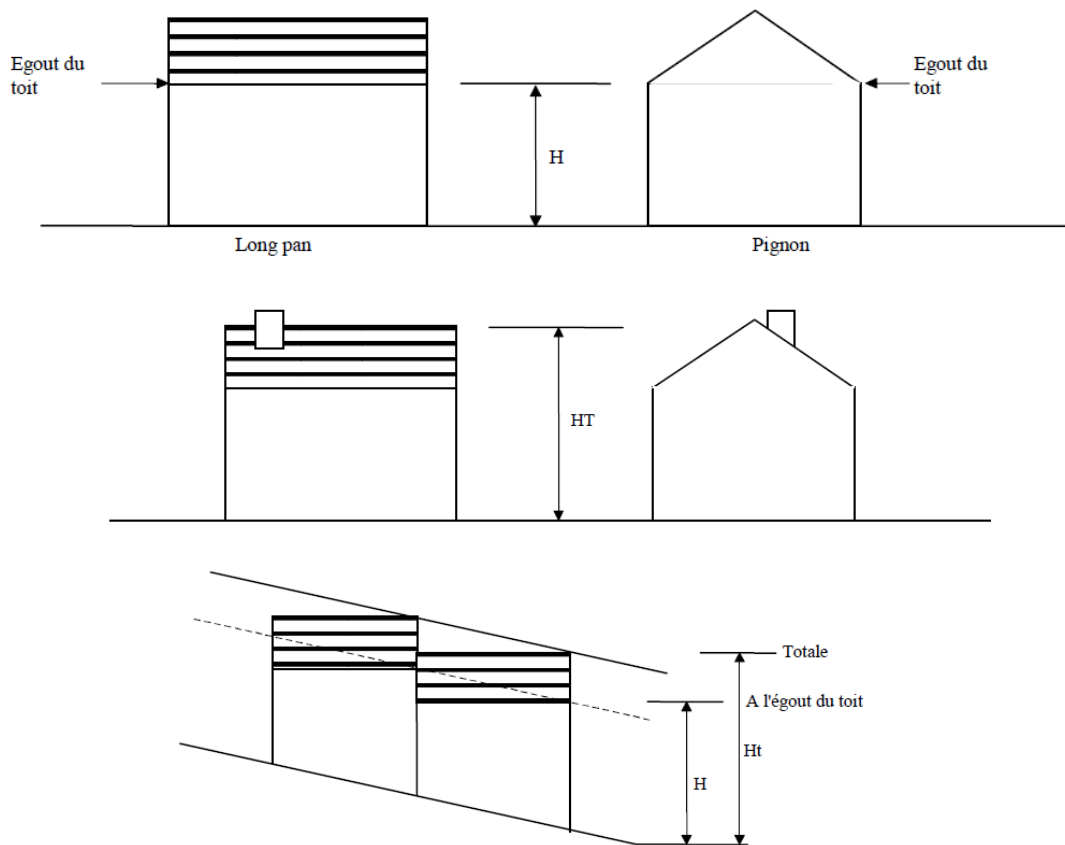
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### Hauteur des constructions

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

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

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



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

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

**Habitations légères de loisirs (HLL)**

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

**Héberge (d'une construction)**

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

**Ilot**

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

**Installations**

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

**Largeur de façade d'un terrain**

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

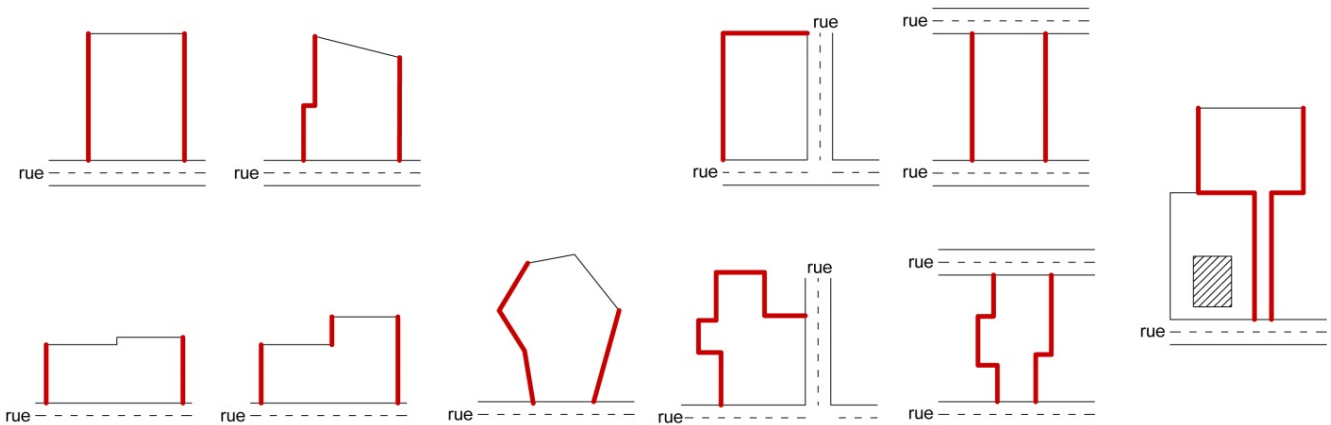
**Limites séparatives**

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

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

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

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

**Logement social**

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

**Lotissement**

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

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

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

**Modénature**

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

**Mur pignon**

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

**Noue**

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

**Opération d'ensemble**

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

**Place de stationnement des automobiles**

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

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

**Place de stationnement des vélos**

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

**Plantations**

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

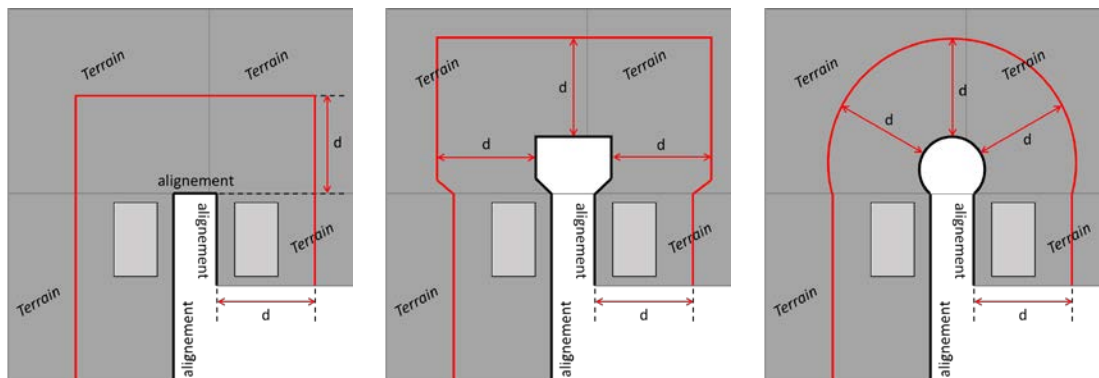
**Reconstruction**

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

**Recul (marge ou distance de)**

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

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





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

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

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

**Résidences mobiles de loisirs (RML)**

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

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

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

**Restauration (d'une construction)**

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

**Retrait (marge ou distance de)**

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

**Rez-de-chaussée**

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

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

**Saillie**

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

**Sente**

Les sentes sont des voies de faible largeur (chemin, sentier...), elles peuvent être goudronnées.

**Surélévation**

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

**Surface de plancher**

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

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,

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

### **Surface de vente**

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

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

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

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

### **Surfaces semi-perméables**

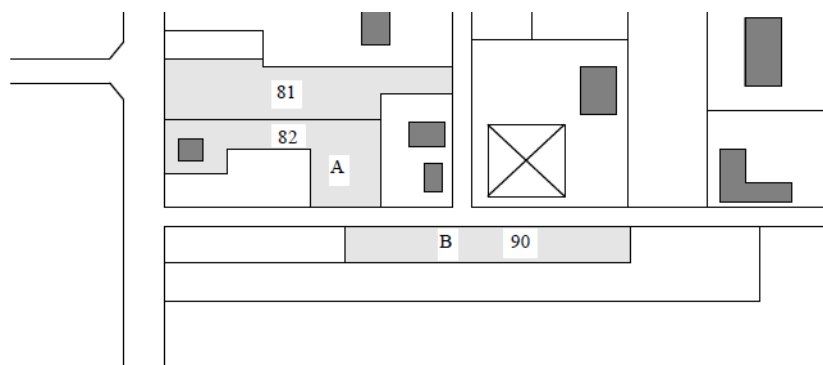
Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale.

### **Terrain naturel**

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

### **Terrain ou unité foncière**

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



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

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

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

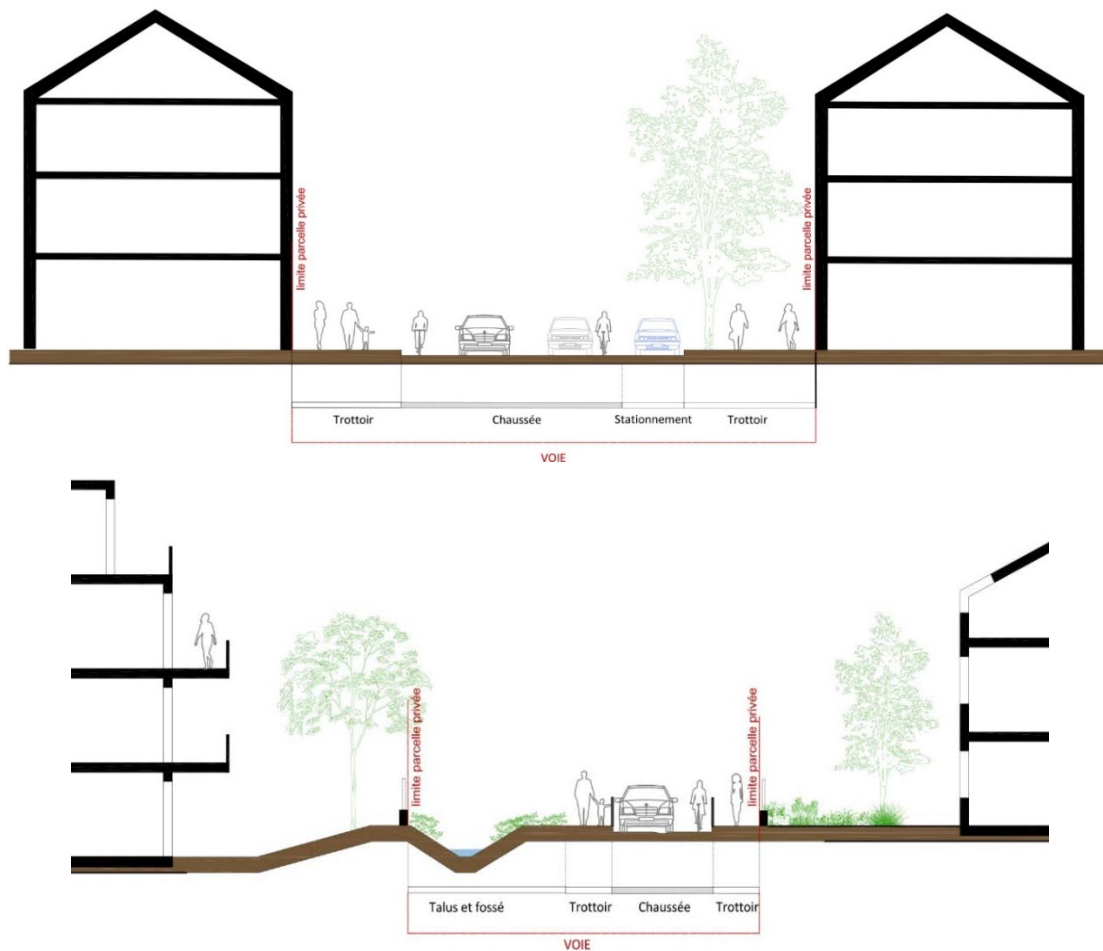
### **Toiture végétalisée**

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

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

### **Voies**

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





DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE URBAINE

# ZONE UA

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin, en secteur UAb** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>. Cette surface de vente maximum est portée à :

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

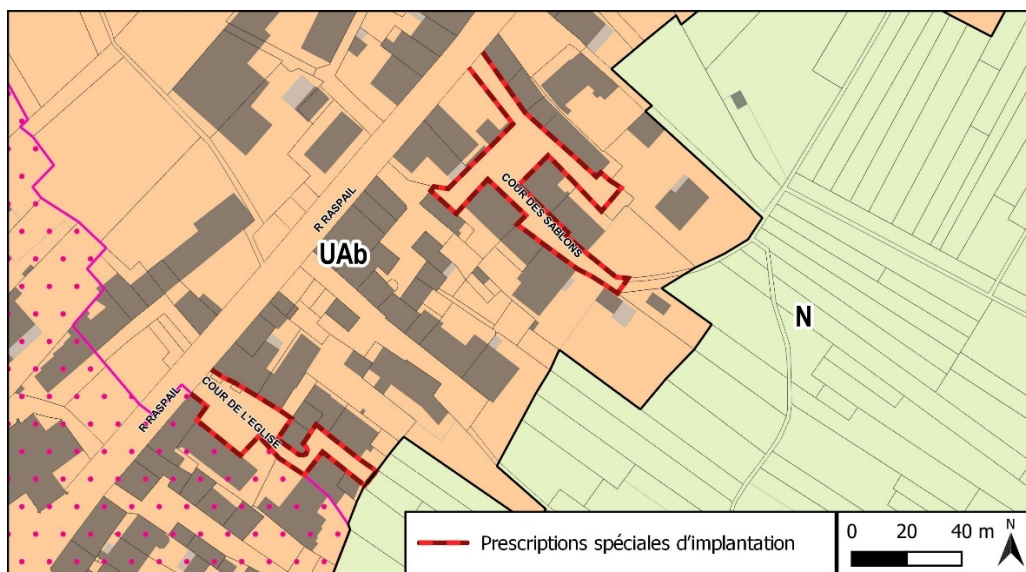
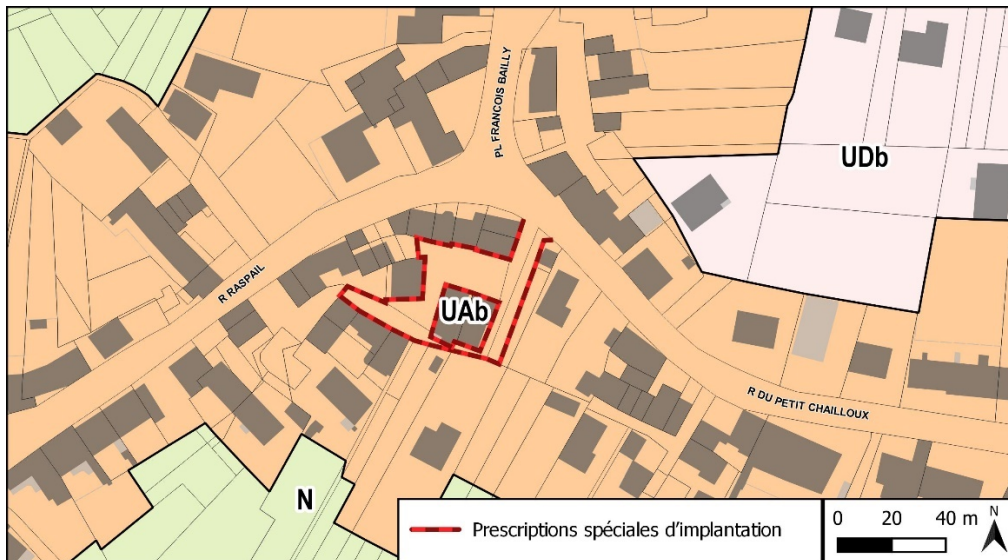
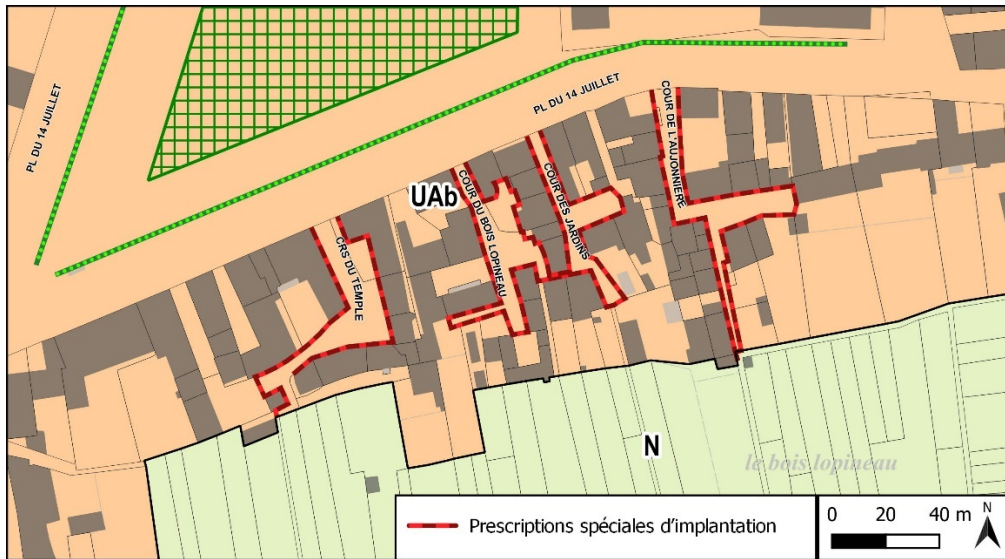
##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

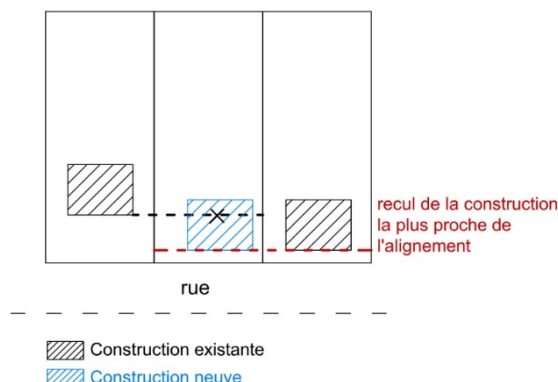
- Dans le cas de constructions ayant une façade d'au moins 20 m implantée à l'alignement, cette façade peut présenter un (ou plusieurs) recul de 5 m maximum, sur une longueur qui ne peut dépasser 30 % de la longueur totale de façade, et à condition qu'un dispositif de clôture soit implanté à l'alignement.

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





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



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

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

### **Champ d'application**

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

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

### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

##### **Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières**

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

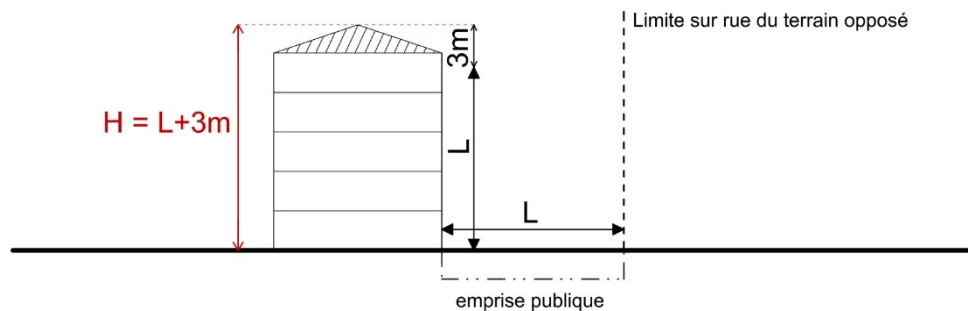
**Article UA-8 : Hauteur des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

**Dispositions générales**

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



- En secteur **UAa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **15 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **18 m** au faîtage.
- En secteur **UAb**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **9 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **12 m** au faîtage.
- En secteur **UAa**, un niveau supérieur peut être autorisé si l'attique s'implante avec un recul minimum de 1,5 m (depuis la limite de façade du niveau inférieur).
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

**Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Aspect et matériaux**

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

#### **Façades**

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

#### **Toitures**

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

#### **Clôtures**

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

- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf réfection ou extension d'une clôture existante à l'approbation du PLUi.

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### Dispositions générales

- La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à :
  - En secteur UAa : 10 % de la surface du terrain ;
  - En secteur UAb : 20 % de la surface du terrain.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

#### Plantations et aménagements paysagers

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

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

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

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

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

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

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

**Les espaces boisés classés**

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

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

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

**Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé, dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

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

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué **dès la première tranche entamée** de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Dispositions générales**

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou 1 place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 300 m <sup>2</sup> : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 4 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement



Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et type d'utilisateurs et sa localisation.

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

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

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

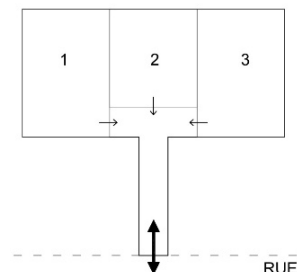
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Pour les voies de moins de 80 m de long : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.

- Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

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

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



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

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

##### **Dispositions générales :**

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

##### **Dispositions particulières :**

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

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

Voir article UA-14.

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

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

**Stockage et collecte des déchets**

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

# ZONE UB

**UB**

Secteur urbain mixte, identifié uniquement à Bourges et Saint-Doulchard

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

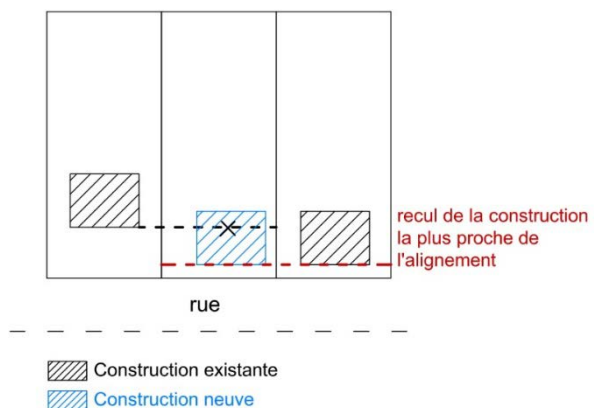
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

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



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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **Dispositions générales**

- La hauteur maximum des constructions ne peut être supérieure à la distance séparant la façade de la construction future de l'alignement opposé augmentée de 3 mètres ( $H=L+3$ ) et sans dépasser **12 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **15 m** au faîtage.
- Un niveau supérieur peut être autorisé si l'attique s'implante avec un recul minimum de 1,5 m (depuis la limite de façade du niveau inférieur).
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Aspect et matériaux**

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

#### **Façades**

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

#### **Toitures**

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



**Clôtures**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### **Dispositions générales**

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : **20 %** de la surface du terrain.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

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

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

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

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

- Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

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

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

#### **Les espaces boisés classés**

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

##### **Dispositions générales**

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou une place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 100 m <sup>2</sup> : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 4 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

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

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

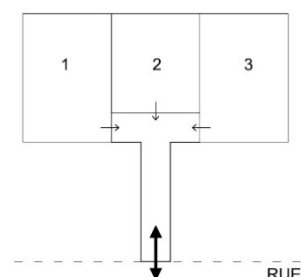
##### ***Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées***

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

- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement adapté permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Pour les voies de moins de 80 m de long : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.
  - Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

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

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



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

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et si le projet est situé en zonage d'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement en annexe au PLUi), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du

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

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

Voir article UB-14.

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

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

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

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

# ZONE UC

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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



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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

##### **Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

**Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières**

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

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Aspect et matériaux**

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

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

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

#### **Clôtures**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### **Dispositions générales**

- Au moins **20 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les espaces boisés classés**

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

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

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

### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Dispositions générales**

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 3 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>



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

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

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Pour les voies de moins de 80 m de longueur : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.
  - Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

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

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- 
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3 m.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

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

#### **Défense incendie**

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

**Alimentation en Eau potable**

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

**Assainissement des eaux usées**

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

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UC-14.

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

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

**Stockage et collecte des déchets**

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

# ZONE UD

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales :**

Sont interdits :

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

#### **Dispositions particulières**

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail ;

- Les constructions à destination de restauration ;
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

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

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

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

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

- **En secteur UDb** : les extensions et les annexes liées à des constructions à destination agricole à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin** :
  - Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur couvert par un **périmètre de polarité commerciale**, et que leur surface de vente ne dépasse pas :
    - 1 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité**,
    - 5 000 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
  - En dehors des polarités commerciales, les extensions et les annexes aux constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **Sur les autres communes** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup>.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
  - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

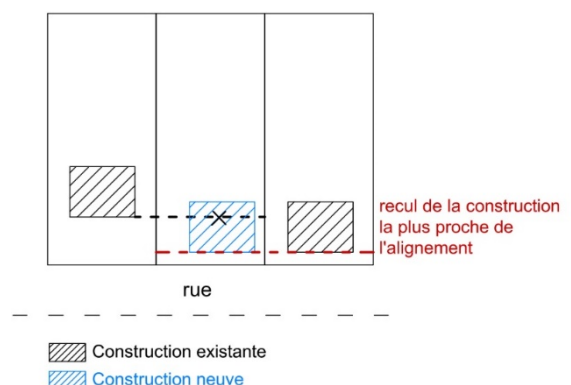
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

- **A Saint-Doulchard :**
  - Le long de la RD 944, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de la voie et à 15 m de l'axe de la voie.
  - Le long de la rue Alfred Stanke et de la rue des Grands Champs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :
  - Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, la construction devra respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale la plus proche de l'alignement.



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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

- **En secteur UDa :**
- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.
  - Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>, l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.
- En **secteur UDb et UDg**, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) latérale(s) ou en retrait.
- En **secteur Udf**, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.
- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à :
- En **secteurs UDa, UDb et UDg** : 3 m ;
  - En **secteur Udf** : 6 m.
- **Au-delà d'une bande de 20 m** comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- A l'exception des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone A ou N. La distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 5 m.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

- **En secteur UDa**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **60 %** de la surface du terrain.
- **En secteur UDb**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain.
- **En secteur Udf**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteur UDg**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain.

#### **Dispositions particulières**

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

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

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

### **Dispositions générales**

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

### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.



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

#### **Façades**

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

#### **Toitures**

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

#### **Clôtures**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction****Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs****Dispositions générales**

- **En secteur UDa**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteur UDb**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Sur un terrain d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain.
- **En secteur Udf**, au moins **60 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- **En secteur UDg**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **20 %** de la surface du terrain.

- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise

phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.
- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.

- A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **Dans les périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

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

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Dispositions générales**

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 3 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Equipements sportifs	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

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

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

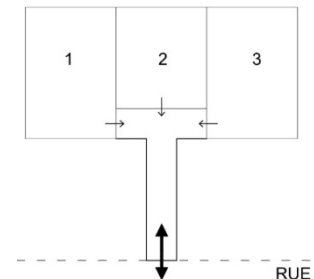
##### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Pour les voies de **moins de 80 m de long** : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.

- Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
- Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

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

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



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

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

##### **Dispositions générales :**

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

##### **Dispositions particulières :**

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

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

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.

- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

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

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

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UD-14.

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

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

**Stockage et collecte des déchets**

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



# ZONE UE

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

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les constructions à destination d'entrepôt.

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

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

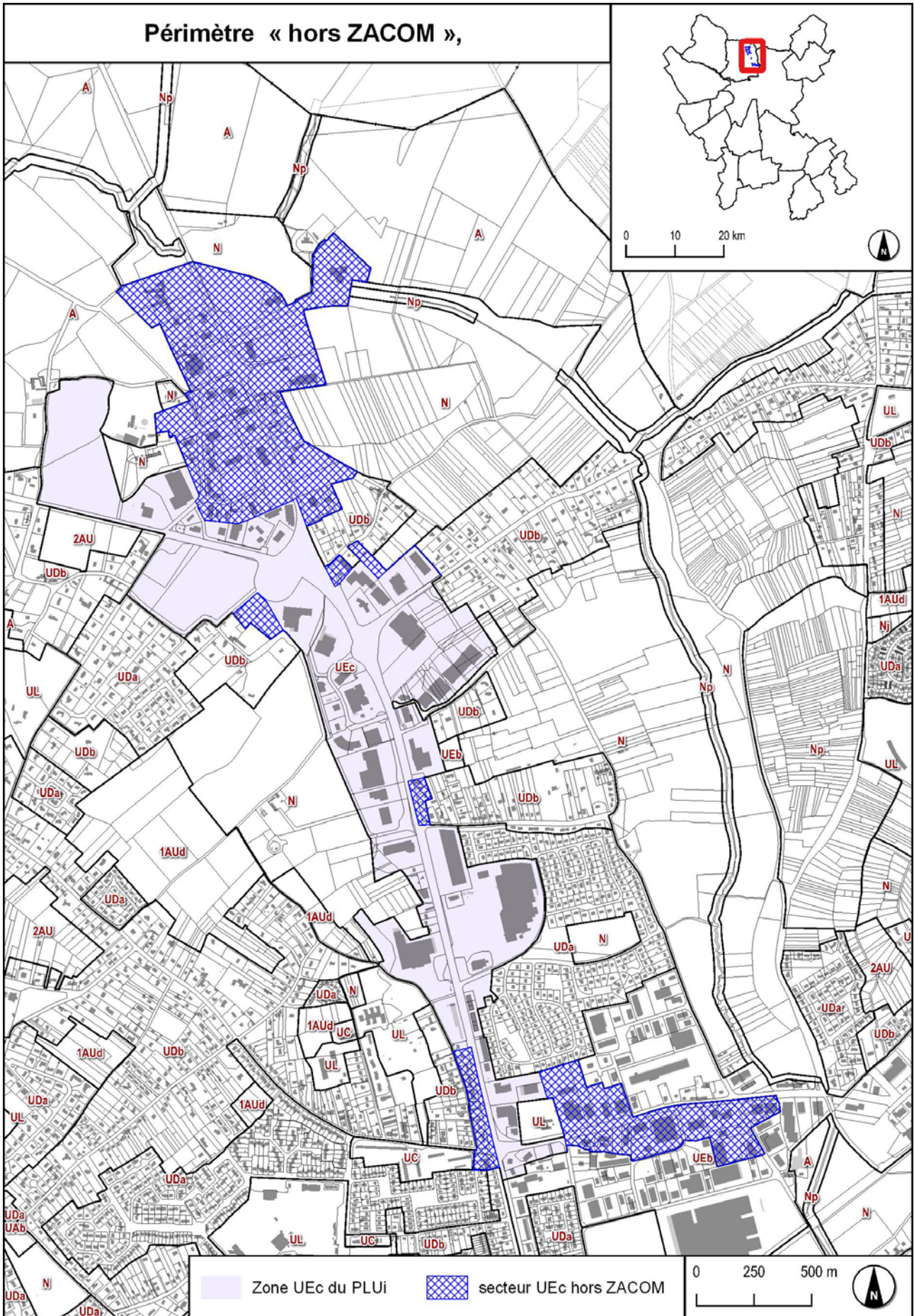
**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement) :**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;

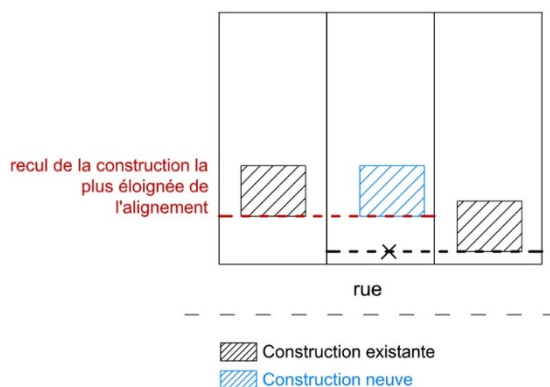
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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



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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

#### **Dispositions particulières**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.

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

#### **Aspect et matériaux**

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

#### **Façades**

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

#### **Toitures**

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

#### **Clôtures**

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

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

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en

valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.

- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles bâtis protégés** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### **Dispositions générales**

- Au moins **30 %** de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface, et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- En limites séparatives avec un terrain situé en zones UA, UB, UC, UD, 1AUd, A ou N :
  - Les plantations existantes en limites séparatives doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes en limites séparatives, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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



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

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

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

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

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

### **Les espaces boisés classés**

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

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

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

### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

### Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Artisanat - Commerce de détail	<u>Artisanat</u> : 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Commerce de détail</u> : - entre 300 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Activités de service avec accueil de clientèle	La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Cinéma	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 4 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

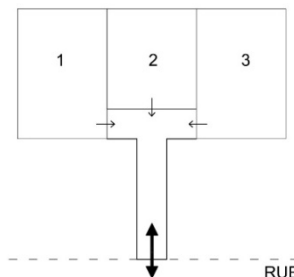
### Section 3 : Equipements et réseaux

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

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

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

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



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

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 m.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

##### **Dispositions générales :**

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

##### **Dispositions particulières :**

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

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

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

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

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.

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

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

Voir article UE-14.

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

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

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

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

# ZONE UL

**UL**

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif (publics / privés) /

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

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

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



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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **Dispositions générales**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Façades**

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

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits, sauf réfection ou extension d'une clôture existante à l'approbation du PLUi.

#### **Dispositions particulières**

##### **En secteur ULn :**

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

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

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### **Dispositions générales**

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les surfaces aménagées en espaces verts devront, autant que possible, éviter d'être morcelées.

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

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- **En secteur UL** : il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- **En secteur ULn** :
  - Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
  - Des aménagements en faveur de la biodiversité devront être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation des espaces libres et sous les panneaux...).
  - Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

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

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

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

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

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

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

#### **Les espaces boisés classés**

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

#### **Dispositions générales**

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 4 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

#### Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

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

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

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

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

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

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

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

##### **Dispositions générales :**

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

**Dispositions particulières :**

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

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

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

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article UL-14.

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

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

**Stockage et collecte des déchets**

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



# ZONE UN

UN

Secteur d'habitat isolé du bourg principal et/ou hameaux secondaires.

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

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

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

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

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

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

- Les extensions et les annexes liées à des constructions aux destinations suivantes, à condition qu'elles aient été régulièrement édifiées :
  - D'exploitation agricole et forestière
  - De commerce de détail

- De restauration.
  - Et en cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les constructions à destination d'artisanat à condition de venir en complément d'un logement et d'avoir une emprise au sol qui ne peut dépasser 30% du total des emprises au sol bâties présentes sur le terrain.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
- Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
  - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement des sols, à condition d'être nécessaire, selon les cas :
- Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone doivent répondre aux conditions suivantes :
- Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

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

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

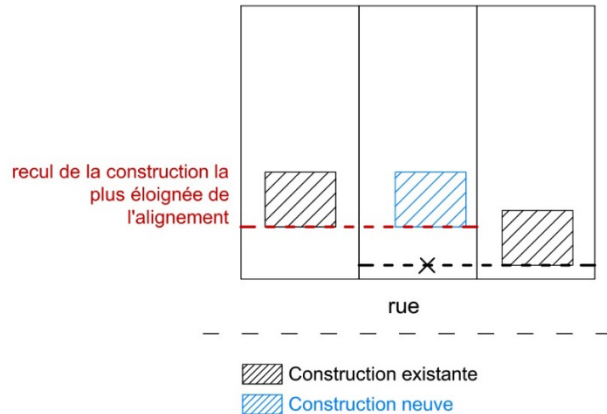
##### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant :
- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ;
  - Une bande de constructibilité maximum de 20 m comptés depuis la limite de l'alignement existant ou futur avec l'emprise publique ;
  - Au-delà de cette bande de constructibilité, les constructions principales sont interdites.

### **Dispositions particulières ou alternatives**

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui sera pris en compte ;



- Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique, ou aux raccordements aux réseaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

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

### **Champ d'application**

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

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

### **Champ d'application**

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

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

### **Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : 30 % de la surface du terrain.
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : 40 % de la surface du terrain.

### **Dispositions particulières**

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

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

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **Dispositions générales**

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

**Dispositions particulières**

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

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

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

**Dispositions générales**

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

**Aspect et matériaux**

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

**Façades**

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

**Toitures**

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

### **Clôtures**

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

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

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

#### **Dispositions générales**

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m<sup>2</sup> : **60 %** de la surface du terrain.
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> : **50 %** de la surface du terrain.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

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

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

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

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

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

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

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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



**Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

**Sous-section 2.4. : Stationnement****Article UN-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local

**Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

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

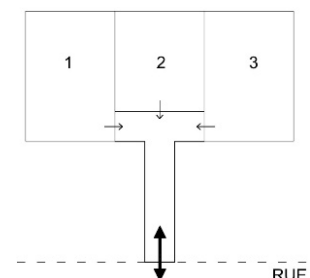
#### **Article UN-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - Pour les voies de **moins de 80 m de long** : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.
  - Pour les voies de **80 m ou plus de long** : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

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

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



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

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

#### **Défense incendie**

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

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

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

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

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

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

Voir article UN-14.

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

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

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


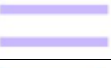

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.



DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONES À  
URBANISER

# ZONE 1AU

La zone 1AU est répartie en plusieurs types de secteurs qui comportent des dispositions distinctes pour certaines règles :

<b>1AUd</b>	 Secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat ou mixte
<b>1AUe</b>	 Secteur d'urbanisation future à vocation économique
<b>1AUL</b>	 Secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

Aux règles de la zone 1AU s'ajoutent le contenu des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, composées d'un schéma et d'un texte pour chaque zone 1AU (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 1AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou aménagements isolés qui n'ont pas le caractère d'aménagement d'ensemble compatible avec les OAP affectées à la zone ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ou sur des constructions irrégulières ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières.

Sont également interdits de façon spécifiques aux secteurs suivants :

Secteurs	Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits :
<b>1AUd</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de commerce de gros ;</li> <li>• Les constructions à destination de cinéma ;</li> <li>• Les salles d'art et de spectacle ;</li> <li>• Les constructions à destination d'industrie ;</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt ;</li> <li>• Les constructions de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>• Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;</li> <li>• L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>• Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.</li> </ul>

Secteurs	Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont interdits :
<b>1AUe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination d'hébergement ;</li> <li>• Les constructions à destination de commerce de détail autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination de cinéma ;</li> <li>• Les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;</li> <li>• Les salles d'art et de spectacle ;</li> <li>• Les équipements sportifs ;</li> <li>• Les constructions de centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>
<b>1AUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement autres que celles autorisées à l'article 1AU-2 suivant ;</li> <li>• Les constructions à destination de commerces et activités de service ;</li> <li>• Les constructions à destination d'industrie ;</li> <li>• Les constructions à destination d'entrepôt.</li> </ul>

### **Article 1AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - Aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - A des aménagements paysagers ;
  - A des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - A des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - A la réalisation de recherches archéologiques.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteurs	Sauf disposition contraire inscrite dans les OAP, sont aussi autorisés sous conditions :
<b>1AUD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.</li> <li>• Les constructions à destination de commerce de détail, à condition qu'il en soit fait mention dans l'OAP du secteur et que leur surface de vente ne dépasse pas 1 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les équipements sportifs pour la pratique des sports non motorisés, à condition d'être rattachés à un bâtiment à destination d'établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale.</li> <li>• Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain</li> <li>○ Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
<b>1AUe 1AUL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination de logement uniquement s'il s'agit de logement lié au gardiennage des constructions autorisées et dans la limite d'un logement par unité foncière ; celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales et ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>• <b>En secteur 1AUe</b> : les constructions à destination de commerce de détail, s'il s'agit d'un point de vente lié à une activité de production sur le même terrain et dont la surface de vente ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher de la construction principale.</li> </ul>

### **Article 1AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur.

##### Dispositions générales

Secteurs	Sauf autres dispositions inscrites dans les OAP :
1AUd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.</li> <li>• Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées lorsque cette implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement. Le recul minimal ne peut toutefois pas être inférieur à 3 m.</li> </ul>
1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commerce de gros, industrie, entrepôt</b> : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 7 m par rapport à l'alignement existant ou futur.</li> <li>• <b>Autres constructions autorisées dans la zone</b> : les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur.</li> <li>• Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées lorsque cette implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement.</li> </ul>
1AUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>

##### Dispositions particulières

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
  - En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique, ou aux raccordements aux réseaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

#### **Article 1AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.



**Dispositions générales**

Secteurs	Sauf autres dispositions inscrites dans les OAP :
1AUd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> : les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.</li> <li>• Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.</li> <li>• En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.</li> <li>• <b>Au-delà d'une bande de 20 m</b> comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.</li> </ul>
1AUe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.</li> <li>• En cas de retrait total ou partiel, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.</li> <li>• Les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UA, UB, UC, UD ou 1AUd en respectant les distances ci-dessus.</li> </ul>
1AUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.</li> <li>• A l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de production, de transformation ou de transport d'énergie, et des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UB, UD ou 1AUd, en respectant une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.</li> </ul>

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- A l'exception des abris de jardin, toutes les constructions **doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone A ou N**. La distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 5 m.

**Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Secteurs	Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP :
1AUd	Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la façade la plus haute à édifier ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 6m.
1AUe 1AUL	Il n'est pas fixé de règle

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Article 1AU-7 : Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés.

### **Dispositions générales**

Secteurs	Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP, emprise au sol maximum des constructions :
1AUd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : 50 % de la surface du terrain ;</li> <li>• Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : 60 % de la surface du terrain.</li> </ul>
1AUe 1AUL	Il n'est pas fixé de règle

### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

## **Article 1AU-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

### **Dispositions générales**

Secteurs	Sauf disposition graphique inscrite dans les OAP, hauteur maximum des constructions :
1AUd	<p>La hauteur totale des constructions est limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions comportant 1 seul logement : à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage ;</li> <li>• Pour les constructions comportant plus de 1 logement et pour les autres constructions : à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 m au faîtage.</li> </ul>
1AUe	Il n'est pas fixé de règle.
1AUL	Il n'est pas fixé de règle

- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

### **Dispositions particulières**

- Afin de préserver les vues sur la cathédrale de Bourges, les hauteurs des constructions sont limitées dans des parties de territoires des communes de **Bourges et de Saint-Doulchard** : les hauteurs des constructions sont plafonnées dans les cônes de vues repérés sur le plan mis en annexe 4 du règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics situés en-dehors des cônes de vue mentionnés ci-dessus, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **Article 1AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture étrangère à la région est interdite (chalet, brique rouge, mas provençal...)
- Les citernes sont préférentiellement enterrées ou doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.
- Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures selon une logique de dissimulation.
- Les bardages d'aspect métallique et les bardages en bois doivent être de teinte facilitant leur insertion paysagère.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

#### **Clôtures**

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.

- **En secteur 1AUd** : les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m doit être ajouré.
- Les clôtures en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe relative à la TVB et la biodiversité du PLUi).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

#### **Antennes**

- Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

### **Article 1AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet.

### **Article 1AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Dispositions générales**

- **En secteurs 1AUd**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
  - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> : **40 %** de la surface du terrain ;
  - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m<sup>2</sup> : **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteurs 1AUe**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à **30 %** de la surface du terrain. Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface, et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Ces surfaces devront, autant que possible, éviter d'être morcelées.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m<sup>2</sup> d'espaces verts** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.

- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article 1AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **Article 1AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.

- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

### **Sous-section 2.4. : Stationnement**

#### **Article 1AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

##### **Champ d'application**

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

##### **Dispositions générales**

#### **Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

#### **Secteur 1AUd**

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m <sup>2</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au moins 1 place par logement</li> <li>• Au maximum 2 places par logement</li> </ul> Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup> : 2 places par logement

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 3 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Equipements sportifs	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**Secteur 1AUe**

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
Logement	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher Au moins 1 place par logement Dans la limite de 2 places par logement
Artisanat - Commerce de détail	<u>Artisanat</u> : 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher <u>Commerce de détail</u> : - entre 300 m <sup>2</sup> et 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente
Restauration	1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Activités de service avec accueil de clientèle	La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Autres équipements recevant du public	La surface de stationnement ne peut dépasser 200% de la surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Entrepôt	1 place par tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Bureau	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**Secteur 1AUL**

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher Au moins 1 place par logement Et dans la limite de 2 places par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local
Etablissements d'enseignement, santé et action sociale	- Santé : 1 place pour 4 chambres - Enseignement : 1 place pour 2 salles d'enseignement
Salles d'art et de spectacle	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
Equipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

**Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant <b>au moins 2 logements</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les logements jusqu'à 2 pièces principales : 0,75 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Pour les autres logements : 1,5 m<sup>2</sup> par logement</li> <li>• Avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup></li> </ul>
Bureau	1,5 % de la surface de plancher
Autres destinations	Pour les constructions disposant d'un <b>parc de stationnement automobile</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De moins de 40 places : 10 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 2 places vélos</li> <li>• Entre 41 et 400 places : 5 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 10 places vélos</li> <li>• De plus de 400 places : 2 % de la capacité du parc de stationnement automobile, avec un minimum de 20 places vélos, et une limitation de l'exigence réglementaire à 50 places vélos</li> </ul>

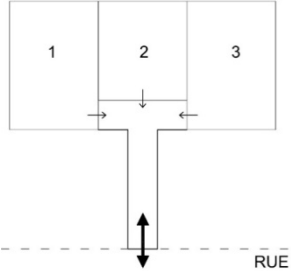
**Section 3 : Equipements et réseaux****Article 1AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques****Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).



- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
  - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
  - **En secteur 1AUd :**
    - Pour les voies de moins de 80 m de long : avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée, à sens unique ou en impasse.
    - Pour les voies de 80 m ou plus de long : avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique ;
  - **En secteur 1AUe :** avoir une largeur minimale de chaussée de 6 m, ramenée à 4 m dans le cas d'une voie à sens unique ;
  - **En secteur 1AUI :** avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m, ramenée à 3,50 m dans le cas d'une voie partagée ou à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
  - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
  - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les opérations groupées créant plus de 2 lots doivent avoir une voie de desserte commune répondant aux caractéristiques présentées ci-avant.
- 
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne peuvent avoir une largeur inférieure à :
    - **En secteur 1AUd et 1AUI :** 3 m ;
    - **En secteur 1AUe :** 5 m.
  - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
  - S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

### **Article 1AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées**

#### **Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et si le projet est situé en zonage d'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement en annexe au PLUi), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article 1AU-14.


### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

### **Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet.
- Pour les opérations de plus de 20 logements, un espace minimum de 5 m<sup>2</sup> sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

# ZONE 1AU-Z

 <p><b>1AU-Z</b></p>	Zone d'urbanisation future et engagée, à vocation urbaine mixte avec une dominante d'habitat. Son aménagement est encadré par la procédure et le dossier de <b>Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Breuzes</b> (Bourges)
---	--

Aux règles de la zone 1AU-Z s'ajoute le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), composées d'un schéma et d'un texte (cf. pièce n°3 du dossier de PLUi).

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 1AU-Z-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions ou aménagements isolées qui n'ont pas le caractère d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP affectée à la zone.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes, des résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs ou des résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles, d'habitations légères de loisirs ou de résidences démontables à vocation d'habitat permanent ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Les carrières.

### **Article 1AU-Z-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Toutes les constructions et installations, la réhabilitation, l'aménagement dans la mesure où ces opérations sont en cohérence avec un aménagement de l'ensemble du secteur conforme aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.
- Les constructions à usage d'annexes d'une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>, à condition d'être directement liées à une construction à usage d'habitation ou d'activité existante sur l'unité foncière.
- L'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

### **Article 1AU-Z-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (\*) des constructions**

#### **Article 1AU-Z-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur.

##### **Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement actuel ou futur.
- Toutefois, une implantation à une distance inférieure à 3 m peut être autorisée, voire imposée, dans le cas d'un ensemble de constructions groupées ou d'un ensemble de "maisons de ville" d'au moins 5 unités présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où ces opérations présenteront un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu urbain environnant.
- Une implantation à une distance inférieure à 3 mètres peut également être autorisée dans les cas suivants :
  - Pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines, la distance jusqu'à l'alignement ne peut être inférieure à la plus grande des distances observées entre les constructions existantes sur les parcelles contiguës, et l'alignement.
  - Lorsque l'extension des bâtiments existants avant à l'approbation du PLUi ne peut être réalisée de manière satisfaisante sur le plan architectural ou technique tout en respectant les règles du présent article, la distance jusqu'à l'alignement ne peut être inférieure à la distance observée entre la construction existante sur la parcelle concernée et l'alignement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### **Dispositions particulières**

- Pour les parcelles bordées par plusieurs voies, l'alignement peut être considéré sur une seule de celles-ci.
- Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Dans le cas d'un permis d'aménager, la voie future sert de référence pour l'application de cette règle.
- Dans le cas où le PLUi indique, au moyen d'un emplacement réservé, la création ou l'élargissement d'une voie, c'est l'alignement futur qui est pris en compte.
- Le long des voies ouvertes à la circulation automobile dont la largeur est inférieure à 8 m (et dans le cas où l'application du règlement de la zone autoriserait une implantation à une distance inférieure à 4 m de l'axe de la voie), une implantation à une distance minimum de 4 m de l'axe peut être imposée.

#### **Article 1AU-Z-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Pour les constructions implantées en recul :
  - Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
  - En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

**Dispositions générales**

- Dans une profondeur de 20 m à compter de l'alignement :
  - Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait.
  - En cas de retrait total ou partiel, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - Une implantation à une distance moindre est autorisée pour permettre l'extension ou la surélévation satisfaisante des bâtiments existants ne respectant pas ces règles mais légalement réalisés avant l'approbation du présent règlement. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment créé et la limite séparative ne peut être inférieure à la distance comptée horizontalement entre le bâtiment existant et la limite séparative.
- Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement :
  - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
  - Toutefois, des implantations sur limite séparative sont autorisées dans le cas de constructions dont la hauteur sur la limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la pente de toiture n'excède pas 45°.
  - Une implantation à une distance moindre est autorisée afin de permettre l'extension satisfaisante sur le plan architectural ou technique des constructions existantes légalement autorisées avant l'approbation du présent règlement. Dans ce cas, les extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisées avec un retrait moindre sans pouvoir être inférieur à celui constaté entre la limite séparative et la construction existante.
- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AU-Z-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 1AU-Z-7 : Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;

**Dispositions générales**

- L'emprise maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain.
- Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 1AU-Z-8 : Hauteur des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent respecter à la fois les règles de hauteur relative et les règles de hauteur plafond.
- Hauteur relative :
  - La différence d'altitude entre tout point d'un bâtiment et le point de l'alignement opposé le plus rapproché ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 3 mètres.
  - Une tolérance d'1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
  - Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies (ou voie en équerre) d'inégales largeurs, la hauteur autorisée dans la voie la plus étroite, dans une profondeur de 20 m comptée à partir de l'intersection des 2 voies, est calculée par rapport à la voie la plus large.
  - Ces règles sont applicables quel que soit le statut public ou privé des voies.
- Hauteur plafond :
  - La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 13 m au faîtage.
  - Dans le cas d'une toiture terrasse, l'acrotère est considéré comme étant le "point le plus bas" de la construction.
  - Une tolérance d'1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits
- Dans le cas d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments construits sur un terrain en pente, la hauteur est mesurée par tranche n'excédant pas 25 mètres, et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques, les ouvrages d'infrastructure et les réseaux, la surface de plancher comprise entre le point bas et le point haut ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction ou de l'installation.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de hauteur plafond pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages de transports et de distribution d'énergie, ni pour les ouvrages de transmissions hertziennes ou électromagnétiques ni pour les ouvrages d'infrastructure et les réseaux.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Article 1AU-Z-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures****Volumétrie générale architecture, façade, toiture**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume aux immeubles voisins.

**Matériaux et couleurs, ouvrages techniques (cages d'ascenseurs, dispositifs de ventilation ou de climatisation)**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, permettant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie à usage domestique (pompes à chaleur...) est autorisée mais peut faire l'objet de prescriptions destinées à assurer une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Pour les constructions neuves, lorsque des capteurs solaires sont posés sur une toiture, celle-ci doit être de couleur ardoise. Pour les constructions existantes, les capteurs solaires en toiture doivent faire l'objet d'une insertion harmonieuse dans la toiture. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation en toiture ou en façade pourra également être mis en œuvre.
- Les dispositifs techniques installés en toiture (ventilations, cages d'ascenseurs, capteurs solaires...) doivent systématiquement faire l'objet d'un traitement assurant une insertion harmonieuse, en particulier dans les cas où la

toiture est visible d'un point haut. La dissimulation de ces dispositifs sera privilégiée. L'habillage en vue de leur dissimulation pourra également être mis en œuvre.

#### **Constructions annexes**

- Lorsqu'elles sont visibles du domaine public, elles sont réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux utilisés pour la construction principale.

#### **Toitures**

- Elles peuvent être à deux versants ou plus. Dans ce cas, elles sont de préférence réalisées avec un matériau de couleur ardoise (les tuiles en terre cuite d'aspect plat, de couleur noire sont autorisées). Les capteurs solaires installés en toiture sont autorisés sur des toitures de couleur noire.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Des dispositions différentes pour des motifs architecturaux ou techniques, sont possibles sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

#### **Ouvertures**

- Les ouvertures dans la toiture doivent faire l'objet d'une composition tenant compte des autres ouvertures assurant une intégration harmonieuse dans la façade. Les châssis de toiture sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

#### **Clôtures**

- La délimitation de l'espace privé et de l'espace public doit être clairement marquée par un dispositif de clôture ou un traitement adapté au sol.
- Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 m. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain, avant remblai et déblai éventuels.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement garantissant une insertion harmonieuse dans l'environnement. L'emploi de matériaux à l'état brut alors qu'ils sont destinés à recevoir un traitement de finition (enduit, peinture, revêtement divers...) est interdit.
- Les clôtures à l'alignement des emprises publiques et le long des sentes, sentiers, espaces verts doivent respecter les dispositions suivantes :
  - Lorsqu'elles sont constituées d'un muret surmonté ou non d'une partie ajourée, celui-ci doit être d'une hauteur maximum de 0,60 mètres (sauf les éventuels murets techniques) ;
  - Lorsqu'elles sont constituées d'une simple grille, d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage, elles sont impérativement doublées d'une haie ;
- Les portails doivent s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur.

#### **Aménagement des abords :**

- Le traitement des abords des constructions neuves doit être intégré au projet.
- Les différents dispositifs de comptage (coffrets de raccordement aux réseaux), boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise sont intégrés avec soin dans les murs de la construction ou dans la clôture ou dans un muret technique (maçonné ou non).

### **Article 1AU-Z-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

### **Article 1AU-Z-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### Article 1AU-Z-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Les espaces totalement **perméables** sont des espaces dont le sol a conservé ou retrouvé son état initial en termes de capacité d'infiltration. Ces espaces doivent recevoir un traitement végétal et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>. Ils peuvent être aménagés de telle sorte qu'ils puissent jouer le rôle d'un bassin d'orage permettant d'accueillir une pluie décennale.
- Les espaces **semi-perméables** sont constitués des toitures végétalisées ou d'espaces aménagés avec des matériaux laissant la possibilité d'une infiltration des eaux de pluie.
- Les espaces imperméables sont les surfaces qui ne sont ni perméables, ni semi-perméables. **Le coefficient maximum d'imperméabilisation** est la somme de la surface des espaces totalement imperméables et de la moitié des surfaces des espaces semi-perméables rapportée à la surface de l'emprise foncière du projet.  
Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements...), le coefficient maximum d'imperméabilisation est calculé à l'échelle de l'opération.
  - Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.
  - Pour les constructions à usage d'habitation, le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 50%. Il comprend l'emprise des constructions, des voies et de tout espace imperméabilisé.
  - Pour tout autre usage le coefficient maximum d'imperméabilisation est de 70%.
- Dans les lotissements à usage d'habitation de plus de 10 lots, 10% de l'emprise du projet est affecté à des espaces collectifs totalement perméables. Ils doivent faire l'objet d'un traitement paysager (pelouse, arbustes, arbres). Ils peuvent être affectés à la gestion des eaux pluviales à condition d'être aménagés de telle sorte qu'ils soient adaptés à un double usage de loisirs ou de gestion des pluies d'orage.
- Dans le cas d'un lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager, le pétitionnaire précise dans le règlement, les surfaces maximum imperméabilisées, lot par lot et après avoir déduit les surfaces des parties collectives imperméabilisées. Si le projet est amené à évoluer les surfaces imperméabilisées maximum doivent faire l'objet d'une révision.
- Pour la gestion des eaux pluviales afin que les rejets dans le réseau respectent les valeurs plafond, des mesures de compensation doivent être trouvées, calculées en fonction des valeurs du sous-secteur concerné.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, fossés, bassins de rétention) doivent être plantés et s'intégrer de manière harmonieuse. Les surfaces de rétention peuvent être utilisées comme espaces publics paysagers ou de jeux.
- Des écrans de végétation doivent être prévus :
  - En limite séparative des parcelles pour des constructions ou équipements autres que l'habitat ;
  - Pour masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts, décharges, déchèteries.... Ces structures végétales sont composées, pour au moins la moitié, d'arbustes ou d'arbres à feuilles persistantes et pour le reste d'arbustes ou d'arbres à feuilles caduques.
- Aires de stationnement :
  - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 125 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement (espaces de manœuvre compris) répartis harmonieusement, dans une ou plusieurs fosses de plantations d'emprise minimum de 13 m<sup>2</sup>, de telle sorte que leur pérennité soit garantie.
  - Ils sont aménagés de telle sorte que les surfaces imperméabilisées soient limitées au maximum (cf. paragraphe imperméabilisation des sols).

### Article 1AU-Z-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.



### **Article 1AU-Z-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction ou installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

#### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent des qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 ou du texte le remplaçant, des règlements en vigueur du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement des eaux pluviales.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article 1AU-Z-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Rampe : sur une distance de 4 m comptés depuis l'alignement avec l'emprise publique, sa pente ne peut excéder 5%.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone doit être assuré sur le terrain ou dans son environnement proche, dans un rayon de 300 m, en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.  
Il est rappelé qu'en application de la réglementation en vigueur, la délivrance du permis de construire peut toujours être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- La suppression d'espaces de stationnement existants doit trouver une compensation.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être délimitées précisément sur le plan d'aménagement des abords.
- Les aires de stationnement supérieures à 10 places doivent comporter en leur point bas un dispositif de dépollution adapté permettant de rejeter les eaux pluviales sans impacter la qualité du milieu récepteur.
- En ce qui concerne la surface de stationnement affectée à un commerce ou à une salle de cinéma, il sera fait application de l'article L111-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Normes de stationnement automobiles
  - Pour les constructions à usage d'habitation aidées par l'État, il doit être prévu 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher plafonnée à 1 place par logement.
  - Pour les opérations comprenant plus d'un logement non aidé (hors maison individuelle), il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plafonné à 1,5 places par logement.
  - Il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage de commerces, il doit être prévu au minimum 1 place par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôt, les espaces de stationnement prévues doivent répondre aux besoins de l'activité.
- Normes de stationnement deux roues pour la construction neuve
  - Pour une construction à usage de logements (comprenant plus d'1 logement) (hors maison individuelle), il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé, d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Pour une construction à usage de bureaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>, il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Pour une construction à usage commerces, hébergement hôtelier d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, il doit être prévu un local en rez-de-chaussée, de préférence clos, couvert, éclairé et aménagé d'une surface d'au moins 1 m<sup>2</sup> par tranche complète de surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
  - Autres lieux d'activité : sans objet.
- Il n'y a pas d'exigence d'aires de stationnement automobile et deux roues pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les besoins destinés à l'accueil du public et du personnel peuvent être assurés dans des parcs de stationnement ou sur les voies ouvertes à la circulation publique.

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article 1AU-Z-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble, au nombre de véhicules, et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des véhicules de services (enlèvement des ordures ménagères...).
- Les voies nouvelles doivent être conformes aux règlements relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite conformément au décret n°2006/1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité des voies et espaces publics.

- Les voies nouvelles doivent être équipées en éclairage public.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les voies existantes desservant des constructions, il n'est pas fixé de largeur minimum dès lors que celles-ci permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie.
- Les voies principales à double sens doivent comporter des alignements d'arbres, des emprises cyclables et se conformer au règlement de voirie. La chaussée des voies classées en « zone 30 » peut être considérée comme étant une emprise cyclable.
- Elles peuvent être limitées au passage d'un véhicule et présenter une plate-forme de 3,50 mètres, sous réserve des règlements de sécurité routière.

### **Article 1AU-Z-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable d'une capacité adaptée aux activités envisagées. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution de l'eau sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.
- Les constructions, la transformation des immeubles existants ou installations qui n'ont pas été légalement autorisées ne peuvent être raccordés définitivement au réseau d'électricité.

#### **Electricité**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par le réseau public d'électricité d'une capacité adaptée aux activités envisagées.
- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

#### **Assainissement des eaux usées**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction, de l'installation ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics d'assainissement sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager doit être refusé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par qui ces travaux doivent être réalisés.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article 1AU-Z-14.

#### **Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de terrain, sauf impossibilité technique démontrée.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée doivent être équipées d'un système d'éclairage public.

**Stockage et collecte des déchets**

- Les containers à déchets doivent pouvoir être stockés sur le terrain d'assiette du projet, dans un lieu adapté permettant une insertion harmonieuse de ces dispositifs
- Dans le cas de projet d'aménagement d'ensemble dont certaines voies ne permettent pas l'accès aux véhicules de collecte des déchets, un emplacement réservé doit être prévu en bordure des voies de collecte pour le stockage des containers en vue de leur ramassage. Les caractéristiques et la localisation de cet emplacement doivent faciliter la manipulation des containers.

# ZONE 2AU

<b>2AU</b>	Secteurs d'urbanisation future à moyen / long terme
------------	---

**Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation par une procédure ultérieure de modification du PLUi.**

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Toutes constructions autres sur celles liées à des équipements techniques d'intérêt collectif nécessaire à la gestion du site avant travaux.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions non autorisées ;
- Les installations d'éoliennes ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

### **Article 2AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les affouillements et exhaussement des sols à condition d'être nécessaire, selon les cas :
  - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - À la réalisation de recherches archéologiques.

### **Article 2AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (\*) des constructions**

#### **Article 2AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

#### **Article 2AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 2AU-7 : Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**Article 2AU-8 : Hauteur des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**Article 2AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Sans objet.

**Article 2AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

Sans objet

**Article 2AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

**Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

**Article 2AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

Sans objet.

**Article 2AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

Sans objet.

**Article 2AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

Sans objet.

**Sous-section 2.4. : Stationnement**

**Article 2AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

**Section 3 : Equipements et réseaux**

**Article 2AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

Sans objet.

**Article 2AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Sans objet.





DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE AGRICOLE

# ZONE A

<b>A</b>	Secteur à vocation agricole
<b>Ap</b>	Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique (ou périmètre de protection rapproché de captage)

La zone A comprend dispositions particulières pour certaines règles : en secteurs **Ap** et dans les **secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** qui se superposent au zonage « A ».

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cités à l'article A-2 suivant ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières ;
- Les carrières.
- **En secteur Ap** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole, à l'exception des extensions et des annexes aux logements régulièrement édifiés encadrées à l'article A-2 suivant.

#### **Dispositions particulières**

A ces interdictions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

### **Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, et afin de ne pas porter atteinte au caractère agricole ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

#### **Ensemble de la zone A :**

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :
  - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, ne pas dépasser une augmentation de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), et sans excéder une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup> ;
  - S'implanter dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;

- Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages :
- Les abris de jardin ;
  - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
  - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF\*).

**Zone A, hors des secteurs couverts par la trame de zone humide et des secteurs Ap :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être à destination d'exploitation agricole.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
- Être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée des constructions principales de l'exploitation, dans la limite d'un logement par exploitation ;
  - Ou être autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable issue de l'exploitation agricole ou sylvicole, à condition qu'elles soient implantées à une distance supérieure à 250 m des zones U et AU.
- Les installations d'éoliennes, à condition qu'elles soient implantées :
- En dehors des cônes de vue vers la cathédrale de Bourges définis en annexe 4 du règlement ;
  - À plus de 1 000 m des habitations et des limites des zones UA, UB, UC, UD, UN, 1AUd et 2AU, pour les éoliennes dont le mât mesure plus de 30 m de haut.
- Le camping dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable.

**Secteurs couverts par la trame de zone humide**

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable ;
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

**Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :**

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions et installations autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
BOURGES	BO-S1	Logement (gens du voyage)
BOURGES	BO-S7	Hébergement hôtelier et touristique Restauration
LISSAY-LOCHY	LL-S1	Artisanat
LISSAY-LOCHY	LL-S2	Restauration
MARMAGNE	MA-S1	Autres équipements recevant du public
MORTHOMIERS	MO-S1	Hébergement hôtelier et touristique
SAINT-DOULCHARD	SD-S1	Logement (gens du voyage)
SAINT-JUST	SJ-S1	Hébergement hôtelier et touristique Restauration

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages faisant l'objet d'une DUP, ou en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

**Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions****Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

**Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul le long des grands axes routiers comme prévu à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du PLUi).

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

#### **Dispositions générales**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

#### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U, 1AU ou 2AU, le retrait minimum est porté à 10 m.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximale de 50 m comptés depuis la façade du ou des bâtiments d'exploitation existants (hors bâtiment d'élevage).

### **Article A-7 : Emprise au sol des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

#### **Dispositions générales**

- Pour les constructions à destination de logement, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à **200 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes rattachées à un logement est limité à **50 m<sup>2</sup>** par unité foncière.

- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à **300 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### Dispositions particulières

- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de :
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup> : **+ 30 %** de l'emprise au sol initiale, sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m<sup>2</sup> ;
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : **+ 50 %** de l'emprise au sol initiale.
- Dispositions applicables dans **les STECAL**.

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S1	100 m <sup>2</sup>
BOURGES	BO-S7	100 m <sup>2</sup>
LISSAY-LOCHY	LL-S1	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
LISSAY-LOCHY	LL-S2	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
MARMAGNE	MA-S1	200 m <sup>2</sup>
MORTHOMIERS	MO-S1	250 m <sup>2</sup>
SAINT-DOULCHARD	SD-S1	100 m <sup>2</sup>
SAINT-JUST	SJ-S1	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes

### **Article A-8 : Hauteur des constructions**

#### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

#### Dispositions générales

- Pour les constructions à destination de logement, la hauteur totale maximum des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 m** au faîtage.
- La hauteur totale des autres constructions autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf pour les silos agricoles et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

#### Dispositions particulières

- Dispositions applicables dans les STECAL

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
BOURGES	BO-S1	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S7	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
LISSAY-LOCHY	LL-S1	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
LISSAY-LOCHY	LL-S2	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
MARMAGNE	MA-S1	7 m à l'égout, 10 m au faîtage

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
MORTHOMIERS	MO-S1	12 m à l'égout, 15m au faîtage
SAINT-DOULCHARD	SD-S1	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
SAINT-JUST	SJ-S1	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Elles doivent être réalisées en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les équipements d'intérêt collectif et services publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

### Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.

### **Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles urbains inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles urbains remarquables** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

### **Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction**

### **Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- Les constructions agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie afin de garantir l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*



## **Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### **Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

## **Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction, installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

### **Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.

- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.
  - Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Normes de stationnement automobile et des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Cette règle s'applique aussi, pour tous travaux d'aménagement ou extension sur une construction existante qui génère un logement supplémentaire.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

#### **Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie.

#### **Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

##### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

##### **Assainissement des eaux usées**

###### **Dispositions générales :**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et si le projet est situé en zonage d'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement en annexe au PLUi), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

###### **Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

###### **En PPR des captages du Porche et en PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

**Gestion des eaux pluviales**

Voir article A-14.

**Réseaux d'énergie et de télécommunication**

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.

DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONE NATURELLE

# ZONE N

<b>N</b>	Zone Naturelle
<b>Nc</b>	Zone naturelle d'exploitation de carrières
<b>NLn</b>	Zone naturelle pouvant accueillir des sites de production d'énergie renouvelables (photovoltaïque)
<b>Nj</b>	Zone naturelle de jardins familiaux
<b>Np</b>	Zone naturelle protégée pour son intérêt paysager ou écologique

La zone N comprend des dispositions particulières pour certaines règles : en secteurs **Nc**, **Nj** et **Np**, ainsi que dans les secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui se superposent au zonage « N ».

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

## **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

### **Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

#### **Dispositions générales**

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation, constructions, installations et aménagements non cité à l'article N-2 suivant ;
- Les constructions à destination agricole ;
- Les installations d'éoliennes ;
- **Hors du secteur Nc** : les carrières ;
- **Hors secteurs NLn** : les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou sur des constructions irrégulières.

Interdictions auxquelles s'ajoutent :

- **En secteur Nc** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés) ;
- **En secteur Nj** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec les activités de jardinage ou maraichage ;
- **En secteur Np** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole ou considérées comme le prolongement de ces activités, à l'exception des abris de jardin et des extensions et annexes aux logements régulièrement édifiés encadrées à l'article N-2 suivant ;
- **En secteurs NLn** : tout mode d'occupation qui ne soit pas en rapport avec la vocation naturelle du site ou la production d'énergie renouvelable photovoltaïque.

#### **Dispositions particulières**

A ces interdictions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## **Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, afin de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou humide de la zone. Elles devront également se conformer aux autres réglementations définies par le Code de l'Environnement.

### **Ensemble de la zone N :**

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Les constructions et installations suivantes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les abris de jardin ;
  - Les constructions techniques ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.) ;
  - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (sous réserve d'un avis conforme de la CDNPS\*).

### **Zone N, hors des secteurs Nj et NLn :**

- Les extensions, les abris de jardin et les annexes aux logements régulièrement édifiés, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - En cas d'extension générant de l'emprise au sol, dans la limite d'une augmentation maximum de + 30 % de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50 % pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), et sans excéder une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup> ;
  - Être implantées dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments principaux existants.

### **Zone N, hors des secteurs Nc, Nj, Np et NLn et des secteurs couverts par la trame de zone humide :**

- Les constructions, aménagements et installations à condition d'être à destination d'activités sylvicoles.
- Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le camping dans la limite du nombre d'emplacements soumis à déclaration préalable.

### **Secteur Nc :**

- Les constructions, installations et aménagements à condition d'être nécessaires aux activités de carrières ou leur remise en état (cf. arrêtés préfectoraux concernés).

### **Secteur Nj :**

- Les installations et constructions à condition d'être liées aux activités de jardinages ou de maraichage.

**Secteur NLn :**

- Les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Secteurs couverts par la trame de zone humide :**

- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
  - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou tout autre matériau imperméable
  - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

**Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :**

- S'ajoutent aux dispositions précédentes, les constructions et installations autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	NOM	DESTINATION(S) AUTORISEE(S)
BOURGES	BO-S2	Hébergement hôtelier et touristique
BOURGES	BO-S3	Habitat Hébergement hôtelier et touristique Restauration
BOURGES	BO-S4	Logement (gens du voyage)
BOURGES	BO-S5	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
BOURGES	BO-S6	Habitat Hébergement hôtelier et touristique Restauration
MARMAGNE	MA-S2	Hébergement hôtelier et touristique
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	Equipements sportifs Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	Hébergement hôtelier et touristique
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	Equipements d'intérêt collectifs et services publics Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs Artisanat
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	Hébergement hôtelier et touristique Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	Hébergement hôtelier et touristique Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans le cadre des activités de tourisme et de loisirs
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	Equipements sportifs
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	Logement (gens du voyage)
SAINT-JUST	SJ-S2	Equipements d'intérêt collectif et services publics
SAINT-JUST	SJ-S3	Hébergement hôtelier et touristique Restauration

A ces conditions s'ajoutent, **dans les périmètres de protection rapprochée de captages faisant l'objet d'une DUP, ou en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.

**A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :

- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.



### **Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de façade et du respect des normes relatives à la circulation et la sécurité routières :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- **Hors secteurs Nj et NLn**, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **En secteurs Nj et NLn**, il n'est pas fixé de règle.
- Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul le long des grands axes routiers comme prévu à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (cf. annexes du PLUi).

##### **Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

#### **Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

##### **Dispositions générales**

- **Hors secteur Nj et NLn :**
  - Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.
  - La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à planter, sans être inférieure à 3 m.
- **En secteurs Nj et NLn :** il n'est pas fixé de règle.

**Dispositions particulières**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- En cas de limite séparative avec un terrain inscrit en zone U, 1AU ou 2AU, le retrait minimum est porté à 6 m.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées en continuité de la façade existante à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

**Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article N-7 : Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises d'un débord maximum de 1 m ;
- Les balcons d'une profondeur maximum de 1,20 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

**Dispositions générales**

- **Hors secteur Nj :**
  - Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes liées à l'habitation est limité à **50 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
  - Le total cumulé de l'emprise au sol des abris de jardin est limité à 10 % par unité foncière.
- **En secteur Nj :** le total de l'emprise au sol des abris de jardins est limité à **24 m<sup>2</sup>** par unité foncière (soit 2 abris maximum par unité foncière). Le total de l'emprise au sol des serres est limité à **200 m<sup>2</sup>** par unité foncière.
- L'emprise au sol des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas règlementée, sauf extensions aux habitations existantes (cf. ci-après) et dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

**Dispositions particulières**

- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi, les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés dans la limite d'une augmentation maximale de l'emprise au sol de :
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup> : + 30 % de l'emprise au sol initiale, et sans que l'emprise au sol totale de l'habitation puisse dépasser 200 m<sup>2</sup> ;
  - Pour une habitation d'une emprise au sol initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> : + 50 % de l'emprise au sol initiale.
- Dispositions applicables dans les STECAL.

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S2	250 m <sup>2</sup>
BOURGES	BO-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
BOURGES	BO-S4	100 m <sup>2</sup>
BOURGES	BO-S5	250 m <sup>2</sup>

COMMUNE	NOM	EMPRISE AU SOL supplémentaire totale MAXIMALE
BOURGES	BO-S6	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes
MARMAGNE	MA-S2	250 m <sup>2</sup>
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	250 m <sup>2</sup>
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	10 % maximum de l'emprise du terrain
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	300 m <sup>2</sup>
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	250 m <sup>2</sup>
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	10 % maximum de l'emprise du terrain
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	200 m <sup>2</sup>
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	100 m <sup>2</sup>
SAINT-JUST	SJ-S2	50 m <sup>2</sup>
SAINT-JUST	SJ-S3	+ 30 % des emprises au sol bâties existantes

## **Article N-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

### **Dispositions générales**

#### ➤ **Hors secteur Nj :**

- Pour les constructions à destination de logement, la hauteur totale maximum des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **10 m** au faîtage.
- La hauteur totale des autres constructions ou installations autorisées dans la zone est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages, sans dépasser **15 m**, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

➤ **En secteur Nj**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 3 m, portés à 4 m pour les serres, sauf dans les périmètres de STECAL (cf. tableau suivant).

### **Dispositions particulières**

➤ Dispositions applicables dans les STECAL

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
BOURGES	BO-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
BOURGES	BO-S4	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S5	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
BOURGES	BO-S6	7 m à l'égout, 10 m au faîtage
MARMAGNE	MA-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S1	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S2	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S3	4m à l'égout, 7 m au faîtage
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S4	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
PLAIMPIED-GIVAUDINS	PG-S5	4 m à l'égout, 7 m au faîtage

COMMUNE	NOM	HAUTEUR MAXIMALE
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S1	Règles générales de la zone
SAINT-GERMAIN-DU-PUY	SG-S2	4 m à l'égout, 7 m au faîtage
SAINT-JUST	SJ-S2	4m à l'égout, 7 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes
SAINT-JUST	SJ-S3	7 m à l'égout, 10 m au faîtage Ou, pour des extensions, dans l'emprise des héberges existantes

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée : les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus ou s'inscrire dans les héberges existantes.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

#### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'insérer dans le patrimoine naturel et bâti, par leur implantation leur volume, et leurs couleurs extérieures.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) ne sont pas autorisées.

#### **Aspect et matériaux**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement : les revêtements et l'emploi de couleurs apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont interdits.

#### **Façades**

- Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

#### **Toitures**

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Elles doivent être réalisées en matériaux de teinte ardoise. Sont également admis pour les constructions à usage d'activités et les équipements d'intérêt collectif et services publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes.

- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture.

#### **Percement des façades et toitures**

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

#### **Clôtures**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Elles doivent être réalisées sans maçonnerie, à l'exception des supports de clôtures, limités à 0,30 m maximum.
- Elles doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe relative à la TVB et la biodiversité du PLUi).

#### **Dispositions particulières**

##### **En secteur NLn :**

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune.

#### **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- Différentes constructions et ensembles urbains inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérés sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.
- Pour ces bâtiments et ensembles urbains, la démolition est interdite sauf pour des motifs d'hygiène et de sécurité.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclut pas les architectures contemporaines.
- Les extensions, quand elles sont autorisées, doivent notamment :
  - Respecter la volumétrie des constructions.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les travaux et aménagements portant sur des constructions inscrites dans des « **ensembles urbains remarquables** » doivent respecter les gabarits et implantations des constructions existantes.
  - Les surélévations sont interdites.
  - Les extensions sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble.

#### **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme (ou article s'y substituant) s'appliquent aux bâtiments concernés à **partir de 500 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

### **Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- **Hors secteur NLn** : il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des constructions volumineuses dans l'environnement (grandes hauteur ou longueur).
- **En secteur NLn** :
  - Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
  - En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
  - Des aménagements en faveur de la biodiversité devront être prévus sur le site (création d'un point d'eau pour la petite faune, végétalisation des espaces libres et sous les panneaux...).
  - Les voiries et chemins d'accès ou d'entretien seront réalisés dans des matériaux perméables.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

*NB : une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

### **Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- Ces éléments identifiés sur le plan de zonage ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu :
  - Dans le cas d'un arbre isolé : sur le terrain ;
  - Dans le cas d'un alignement d'arbres : dans la continuité de l'alignement.
  - Dans le cas des haies : toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
  - Des élagages réalisés de façon modérée ;
  - Dans le cas des haies : de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle. Dans ce cas, seul un abattage partiel de la haie sur la largeur de l'accès est autorisé.

#### **Les espaces écologiques et/ou paysagés protégés**

- Ils doivent être conservés. Les arbres présents sur le terrain ne peuvent pas être abattus sauf en cas de risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire. En cas d'abattage nécessaire, il est exigé la replantation d'un arbre à développement équivalent sur le terrain par arbre abattu. Seuls les travaux d'entretien et de mise en valeur paysagère sont autorisés.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception d'installations légères, facilement démontables. Il est autorisé un seul local par terrain, d'une emprise au sol maximale de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale n'excédant pas 3,50 m. Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable.

**Les espaces boisés classés**

- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont irrecevables. Les coupes ne sont possibles que dans le cadre d'une gestion forestière et doivent faire l'objet de déclaration préalable.
- Néanmoins, en dehors des secteurs disposant d'un plan de gestion forestière, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. Dans ces cas, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

**Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

- Toute construction, installation ou aménagement doit s'équiper d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales, adapté à sa destination et à son importance, afin que la qualité des eaux pluviales rejetées soit compatible avec la protection du milieu récepteur (milieu naturel ou réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant).
- Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales, et de raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales le cas échéant, doivent être conformes aux règlements d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

**Dispositions générales**

- L'infiltration ou le stockage dans l'unité foncière de l'assiette du projet doivent être les solutions recherchées pour la gestion des eaux pluviales recueillies sur le terrain.
- En cas de difficultés d'infiltration sur le site du projet, ou d'une surface trop faible pour assurer la retenue d'un volume suffisant, il sera demandé la mise en œuvre de dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales à rejeter hors du terrain (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...).
- Le rejet de l'excédent non infiltrable doit être dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En cas de nécessité, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales peut éventuellement être envisagé, si celui-ci existe à proximité immédiate du terrain. Les eaux pluviales qui y sont dirigées doivent l'être par des dispositifs appropriés. L'autorisation de raccordement dépend des capacités hydrauliques du réseau. Ce raccordement reste à la charge exclusive du pétitionnaire.
- En l'absence d'autre indication, le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha (3 litres par seconde et par hectare de projet).
- Pour le dimensionnement des ouvrages, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le service gestionnaire se réserve le droit de définir une période de retour de protection plus contraignante que la décennale en fonction du contexte et des enjeux.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - La réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

**Dispositions particulières**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Tout ouvrage d'infiltration dans le sol, y compris pour l'infiltration d'eau, est interdit.
  - A titre dérogatoire, l'infiltration dans le sol des eaux pluviales de toiture ne supportant pas d'ouvrage technique peut être autorisée.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers le réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe, ou vers un milieu naturel situé hors du périmètre concerné le cas échéant, par des dispositifs appropriés.
  - Le débit de fuite maximum admissible en sortie de l'unité foncière doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle construction ou opération d'aménagement.
  - Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (aux hydrocarbures et/ou aux métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) doivent faire l'objet de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

**Normes de stationnement automobile et des vélos pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière, dans la limite de 2 places de stationnement par logement. Cette règle s'applique aussi, pour tous travaux d'aménagement ou extension sur une construction existante qui génère un logement supplémentaire.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie.

### **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée par un dispositif, public ou privé, conforme aux prescriptions du Règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution public présent au droit du terrain et conforme aux règlements en vigueur.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### **Dispositions générales ;**

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.



- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et si le projet est situé en zonage d'assainissement non collectif (cf. zonage d'assainissement en annexe au PLUi), toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- **En secteur Nc** : le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels doit être soumis à la réglementation en vigueur.

#### **Dispositions particulières :**

- **A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée de captages en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

##### **En PPR des captages du Porche, en PPR1 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement en vigueur.

##### **En PPR2 des captages de Saint-Ursin :**

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
- Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
- Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement) :
  - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

#### **Gestion des eaux pluviales**

Voir article N-14.

#### **Réseaux d'énergie et de télécommunication**


- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.







**ANNEXES DU  
REGLEMENT**





# 1 – Patrimoines bâtis protégés

**ANNOIX (AN)**

1	<p><b>Localisation :</b> place de l'Église  <b>Nature :</b> Église  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA48</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
2 et 3	<p><b>Localisation :</b> lieu-dit Feularde  <b>Nature :</b> Château et sa chapelle privée  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle B165</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
4 à 6	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Maison Bullier  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA138</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
7	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Maison Saint Cernin  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA29</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	



## BERRY-BOUY (BB)

1	<p><b>Localisation :</b> rue du Moulin du Berry  <b>Nature :</b> Le moulin  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC190</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
2	<p><b>Localisation :</b> place Saint-Aignan  <b>Nature :</b> Chapelle Saint-Aignan  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC62</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
3	<p><b>Localisation :</b> rue du Stade  <b>Nature :</b> Église  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC22</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
4	<p><b>Localisation :</b> rue des Rivages  <b>Nature :</b> Mairie  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC42</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

5 à 8	<p><b>Localisation :</b> Fontillet  <b>Nature :</b> Colonie pénitentiaire  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AI30</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
9	<p><b>Localisation :</b> Fontillet  <b>Nature :</b> Château de Fontillet  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AN0034</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
10	<p><b>Localisation :</b> Bouy  <b>Nature :</b> Château de Bouy  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle ZB0018</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
11	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château de Roulon  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	




12	<p><b>Localisation</b> : impasse des Écoliers  <b>Nature</b> : Maison Sainte-Anne  <b>Référence cadastrale</b> : Parcelle AC49</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
13	<p><b>Localisation</b> : rue du Stade  <b>Nature</b> : Stade Roger Mathieu  <b>Référence cadastrale</b> : Parcelle ZE12</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
14	<p><b>Localisation</b> : chemin de la Fontaine  <b>Nature</b> : Fontaine du Tronc  <b>Référence cadastrale</b> : <b>chemin de la Fontaine (devant AM39)</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
15	<p><b>Localisation</b> : route du Tronc  <b>Nature</b> : Fontaine à Mathieu  <b>Référence cadastrale</b> : <b>AM68</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	








<p><b>16</b></p>	<p><b>Localisation :</b> la Contale  <b>Nature :</b> Grange de la Contale  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle ZP0024</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>17</b></p>	<p><b>Localisation :</b> Mouron  <b>Nature :</b> Château de Mouron  <b>Référence cadastrale :</b> AE3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	




## BOURGES (BG)




<p><b>1</b></p>	<p><b>Localisation :</b> 24/30 rue de la Chapelle  <b>Nature :</b> Usine de fabrication de matériaux Leiseing  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>2</b></p>	<p><b>Localisation :</b> 6, place de la Pyrotechnie  <b>Nature :</b> DDT Lariboisière  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>3</b></p>	<p><b>Localisation :</b> 109 rue de Mazières  <b>Nature :</b> Centrale électrique de Mazières  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>4</b></p>	<p><b>Localisation :</b> La grange Miton  <b>Nature :</b> La grange Miton  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

5	<p><b>Localisation :</b> 137 rue de Lazenay  <b>Nature :</b> Maison bourgeoise  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
6	<p><b>Localisation :</b> 21 Avenue Arnaud de Vogue  <b>Nature :</b> Couvent des sœurs de la Charité  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
7 et 8	<p><b>Localisation :</b> rue Gustave Eiffel  <b>Nature :</b> Cité des Merlattes  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
9 et 10	<p><b>Localisation :</b> rue Jean Jaurès  <b>Nature :</b> Maisons à pan de bois  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

<b>ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS</b>	
<p><b>11</b></p> <p><b>Localisation :</b> rue des Castors  <b>Nature :</b> Ensemble urbain des castors  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Extension autorisée à l'arrière</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Conservation de l'alignement</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de clôture</p>	
<p><b>12</b></p> <p><b>Localisation :</b> rues Laennec, Franklin, Monge et Descartes  <b>Nature :</b> Ensemble urbain  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver les toitures</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input type="checkbox"/> Préserver l'orientation des façades</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de clôture</p>	
<p><b>13</b></p> <p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Cité jardin du Moulon  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments paysagers</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

<p><b>14</b></p>	<p><b>Localisation :</b> rues Mercier et Lapparant  <b>Nature :</b> Quartier des fonds Gaidons  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la couleur des façades</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>15</b></p>	<p><b>Localisation :</b> avenue de Dun  <b>Nature :</b> Maisons  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement et de l'implantation des constructions avec pignon sur rue  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la couleur des façades  <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>16</b></p>	<p><b>Localisation :</b> allée Cavalière  <b>Nature :</b> Maisons des officiers  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

<p><b>17</b></p>	<p><b>Localisation :</b> rues Sainte Angélique et Sainte Ursule</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble urbain</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>18</b></p>	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Cité jardin de l'aéroport</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation des éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>19</b></p>	<p><b>Localisation :</b> chemin de Villeneuve</p> <p><b>Nature :</b> Lotissement</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	



<p><b>20</b></p>	<p><b>Localisation :</b> rue Guilbeau  <b>Nature :</b> Séquence  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver les toitures</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver les éléments de modénature</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préserver l'implantation des façades en pignon sur rue</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>21</b></p>	<p><b>Localisation :</b> rue Armand Bisson  <b>Nature :</b> Séquence  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la hauteur</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>22</b></p>	<p><b>Localisation :</b> rue Philippe Labbé  <b>Nature :</b> Séquence  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de la volumétrie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Autoriser les extensions à l'arrière</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Préservation de l'alignement</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	


## LA CHAPELLE-SAINT-URSIN (LC)

1	<p><b>Localisation</b> : place de l'Église <b>Nature</b> : Église <b>Référence cadastrale</b> : Parcelle AD0117</p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale : <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle : <input type="checkbox"/> protection de la façade principale <input type="checkbox"/> protection de la toiture <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
---	--	--



## LE SUBDRAY (LS)

1 et 2	<p><b>Localisation :</b> Le Tronçay  <b>Nature :</b> Ferme du Tronçay  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
3	<p><b>Localisation :</b> place de l'Église  <b>Nature :</b> Maison des clubs  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC0036</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
4 et 5	<p><b>Localisation :</b> Les Semeaux  <b>Nature :</b> Château et ferme des Semeaux  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles B0586 et 587</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
6	<p><b>Localisation :</b> rue du Bois Rollet  <b>Nature :</b> Mairie  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AC0075</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

7 à 19	<p><b>Localisation :</b> Cologne  <b>Nature :</b> Site de Cologne  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
20	<p><b>Localisation :</b> Le Sollier  <b>Nature :</b> Château du Sollier  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0854</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
21 à 24	<p><b>Localisation :</b> 1 rue de la Brosse  <b>Nature :</b> Bâtiment  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
25	<p><b>Localisation :</b> place de l'église  <b>Nature :</b> église  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

<b>26</b>	<p><b>Localisation</b> : entre la rue de la Croix Saint Roch et le chemin de Saint Florent</p> <p><b>Nature</b> : Muret de l'ancienne ligne de démarcation</p> <p><b>Référence cadastrale</b> : entre la parcelle AA37 et la parcelle AA87</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale : <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle : <input type="checkbox"/> protection de la façade principale <input type="checkbox"/> protection de la toiture <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
-----------	--	--

## LISSAY LOCHY (LL)

<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Murs de clôture</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b> Lochy</p> <p><b>Nature :</b> Ancienne grange à auvent</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3</b>	<p><b>Localisation :</b> La Croix Barbière</p> <p><b>Nature :</b> Ancienne gare</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>4 à 8</b>	<p><b>Localisation :</b> Les Terres d'en Haut</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble de la ferme</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

9	<p><b>Localisation :</b> Bourg de Lissay</p> <p><b>Nature :</b> mur de clôture</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>ENSEMBLES BATIS PROTÉGÉS</b>		
10	<p><b>Localisation :</b> Sud-Ouest du bourg de Lissay, rue Gallicher</p> <p><b>Nature :</b> Ensemble bâti et maison bourgeoise ou maisons anciennes</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

## MARMAGNE (MA)

<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château de Marmagne  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AA196</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château "Le Château"  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle C0109</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château de Beauvoir  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0625</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>4</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Église  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

5	<p><b>Localisation :</b> Saint-Aubin  <b>Nature :</b> Grange  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
6	<p><b>Localisation :</b> Le Champ Saint-Antoine  <b>Nature :</b> Pigeonnier  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0423</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input checked="" type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

## MORTHOMIERS (MO)





<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château de Prunay  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle B0123</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b> RD135  <b>Nature :</b> Pigeonnier de la Grande Salle  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle A0470</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3 à 8</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Grange des Dîmes  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles AC0060, 61, 62, 63 et 9</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	




## PLAIMPIED-GIVAUDINS (PG)





1	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Grange des cours des Moées</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AW23</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</li><li><input type="checkbox"/> extension interdite</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</li><li><input type="checkbox"/> protection de la toiture</li><li><input type="checkbox"/> (autre)</li></ul> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
---	---	--




## SAINT-DOULCHARD (SD)

<p><b>1 à 5</b></p>	<p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai  <b>Nature :</b> Eglise et presbytère  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles CV91 et 92</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>6</b></p>	<p><b>Localisation :</b> angle des rues de Veauce et de la Vallée  <b>Nature :</b> Lavoir  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle CY56</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>7</b></p>	<p><b>Localisation :</b> route de Varye  <b>Nature :</b> Château de Varye  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DM3</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>8 à 13</b></p>	<p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai - n°6 au n°16  <b>Nature :</b> Maisons  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles DB62, 63, 64, 66, 67, 74 et 186</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	


14	<p><b>Localisation :</b> place du 8 Mai  <b>Nature :</b> Ancienne mairie  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DE2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
15	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Château de Veauce  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle DA122</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
16	<p><b>Localisation :</b> route de Vouzeron  <b>Nature :</b> Monastère de l'annonciade  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle CV10</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	


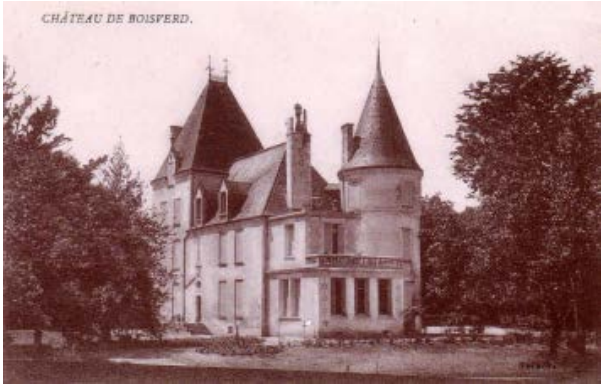
## SAINT-GERMAIN-DU-PUY (SG)

<p><b>1</b></p>	<p><b>Localisation :</b> Villemenard  <b>Nature :</b> Château de Villemenard (château et Colombier du XVIe siècle)  <b>Référence cadastrale :</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite  <input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)  <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>2</b></p>	<p><b>Localisation :</b> 41 rue Jean Jaurès  <b>Nature :</b> Moulin Rabot (auberge du vieux moulin)  <b>Référence cadastrale :</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite  <input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)  <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>3</b></p>	<p><b>Localisation :</b> Pont au Réau  <b>Nature :</b> Ancien relais de poste (début XVIIème siècle)  <b>Référence cadastrale :</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite  <input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)  <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<p><b>4</b></p>	<p><b>Localisation :</b> 36 rue Jean Jaurès  <b>Nature :</b> Ancien manoir (XVIIème siècle)  <b>Référence cadastrale :</b>  <input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite  <input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)  <input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

5	<p><b>Localisation :</b> Galifard (route de Sainte Solange)</p> <p><b>Nature :</b> Ancien manoir (XVIIème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
6	<p><b>Localisation :</b> route des Jacquelines</p> <p><b>Nature :</b> Ancien Manoir (XIXème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
7	<p><b>Localisation :</b> angle de la route de Sainte Solange et de la rue Joliot Curie</p> <p><b>Nature :</b> Monument Lebon (XIXème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
8 à 45	<p><b>Localisation :</b> rues Raoul Neron, des Maraîchers, et du Chemin Vert</p> <p><b>Nature :</b> Ancienne colonie pénitentiaire du Val d'Yèvre (fin du XIXème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

## SAINT-JUST (SJ)

<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Église romane (XIIème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b> rue de la Surette</p> <p><b>Nature :</b> Poste</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3</b>	<p><b>Localisation :</b> 1 place de la Mairie</p> <p><b>Nature :</b> Mairie</p> <p><b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input type="checkbox"/> Protection totale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>4</b>	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château de Chambon (vestige du château du XIVème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> B286</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la façade principale</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> protection de la toiture</p> <p style="padding-left: 20px;"><input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

5	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château des Grottes</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> AA11</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
6 et 7	<p><b>Localisation :</b></p> <p><b>Nature :</b> Château de Boisvert et sa chapelle (Château du XVIIème siècle)</p> <p><b>Référence cadastrale :</b> C163</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

## SAINT-MICHEL-DE-VOLANGIS (SM)

<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b> place de l'Église  <b>Nature :</b> Église paroissiale (Tabernacle du XVIIIème siècle et vierge du XVème siècle)  <b>Référence cadastrale :</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b> impasse du Château  <b>Nature :</b> Demeure de caractère  <b>Référence cadastrale :</b> AB54</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3</b>	<p><b>Localisation :</b> 7 rue de Bel Air  <b>Nature :</b> Demeure de caractère  <b>Référence cadastrale :</b> AB34</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

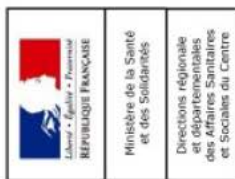
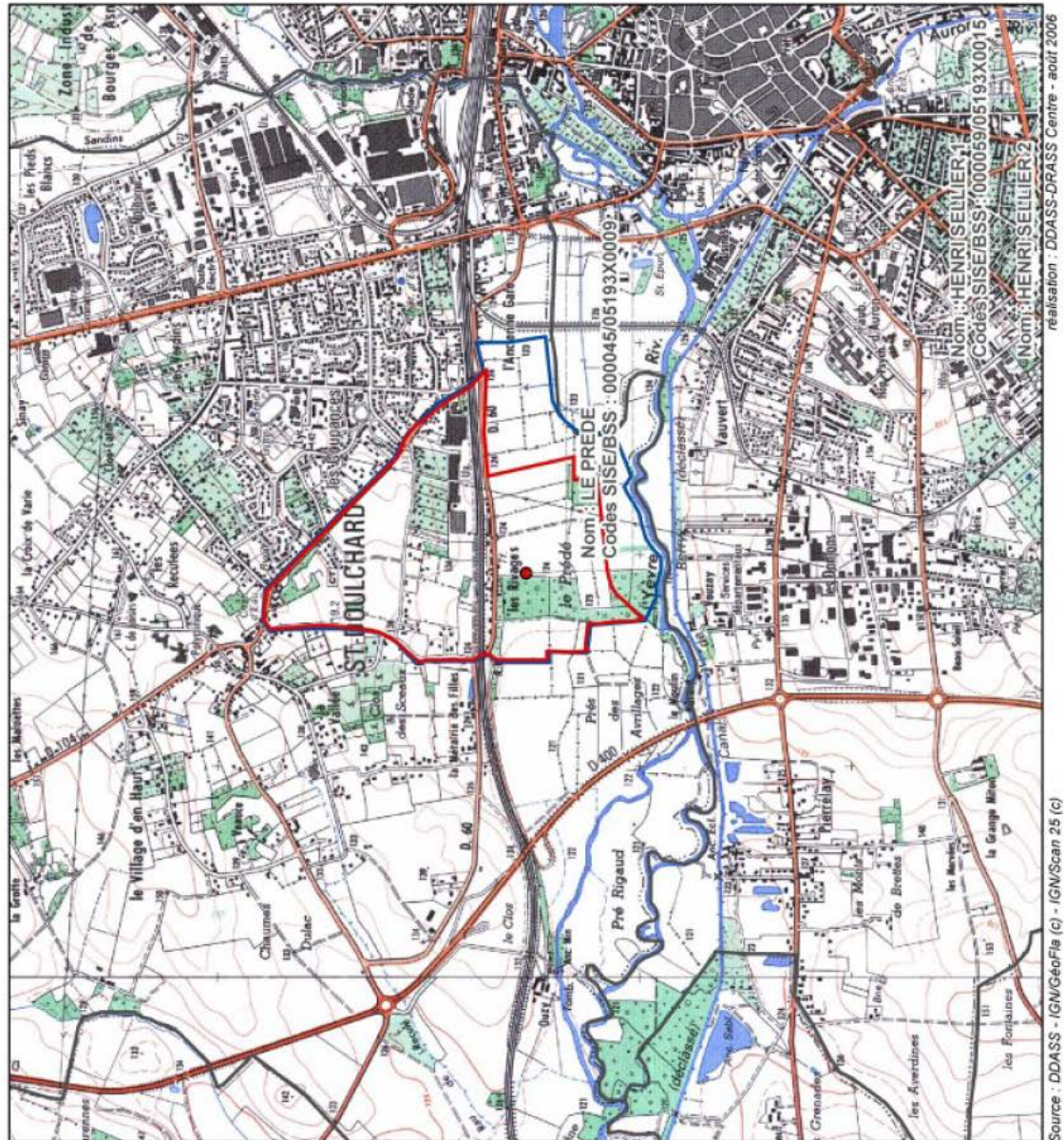


**TROUY (TR)**

<b>1</b>	<p><b>Localisation :</b> Route de la Chapelle  <b>Nature :</b> Château Rozé  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AE0434</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>2</b>	<p><b>Localisation :</b> rue du Grand Lac  <b>Nature :</b> Château du Lac  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelles AL0093 et AL0209</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	
<b>3</b>	<p><b>Localisation :</b>  <b>Nature :</b> Église  <b>Référence cadastrale :</b> Parcelle AK0069</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protection totale :  <input checked="" type="checkbox"/> démolition interdite  <input type="checkbox"/> extension interdite</p> <p><input type="checkbox"/> Protection partielle :  <input type="checkbox"/> protection de la façade principale  <input type="checkbox"/> protection de la toiture  <input type="checkbox"/> (autre)</p> <p><input type="checkbox"/> Protection des éléments de clôture</p>	

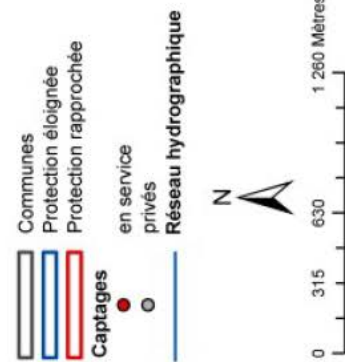
## 2 – Périmètres de captages

**CAPTAGE DU PREDE** - Arrêté n° 2001.1.258 du 27 février 2001



**Périmètres de protection  
des captages d'eau destinée  
à la consommation humaine**

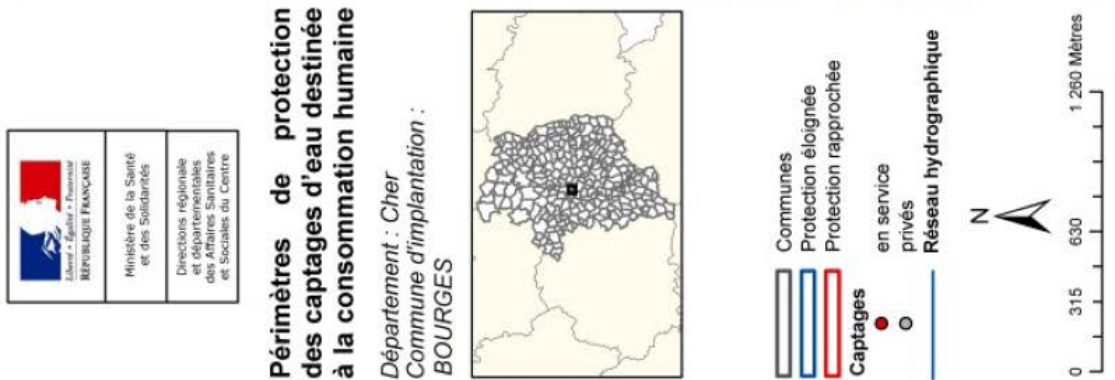
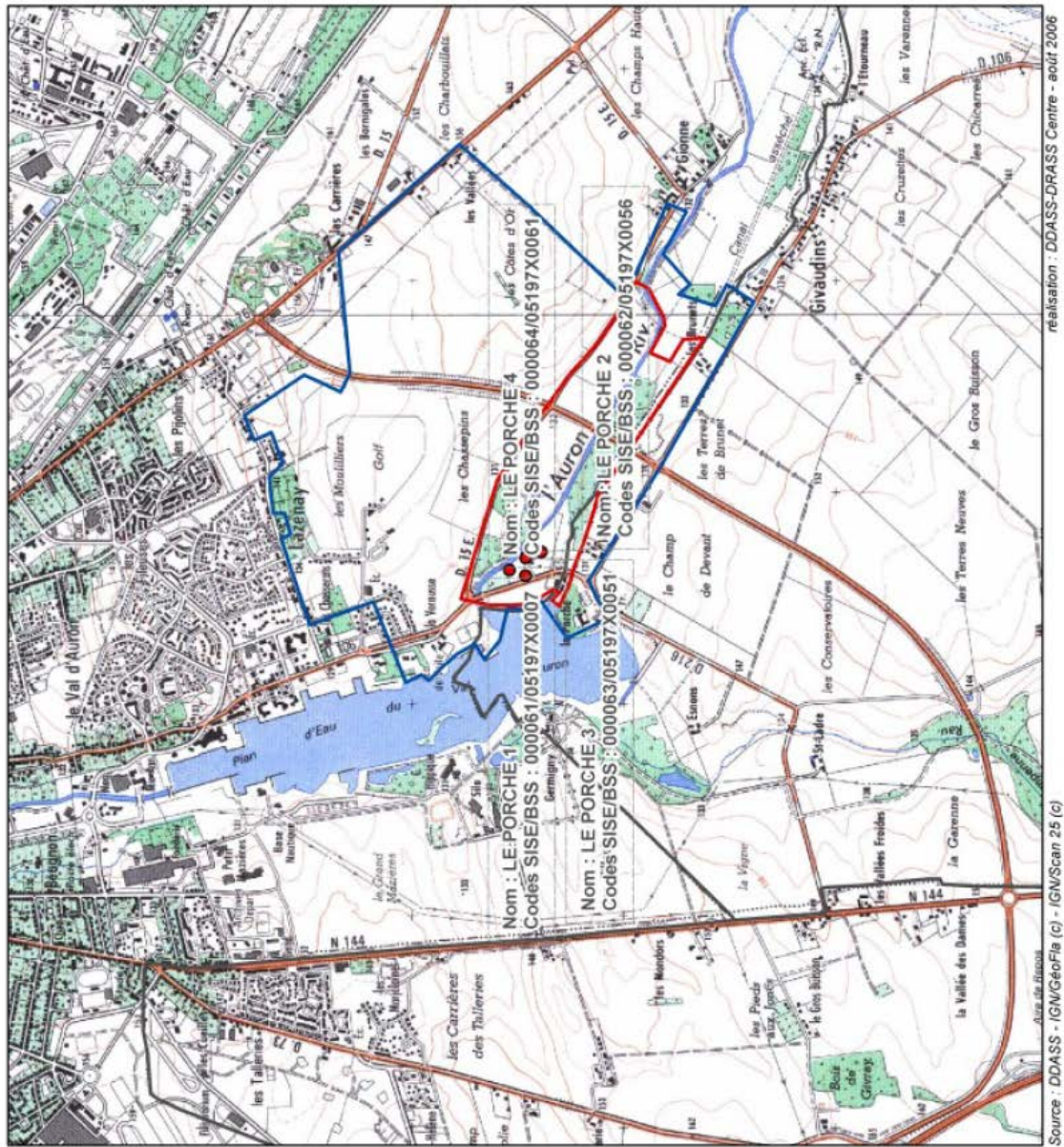
Département : Cher  
Commune d'implantation :  
**ST DOULCHARD**



L'intégralité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est disponible dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLUi.

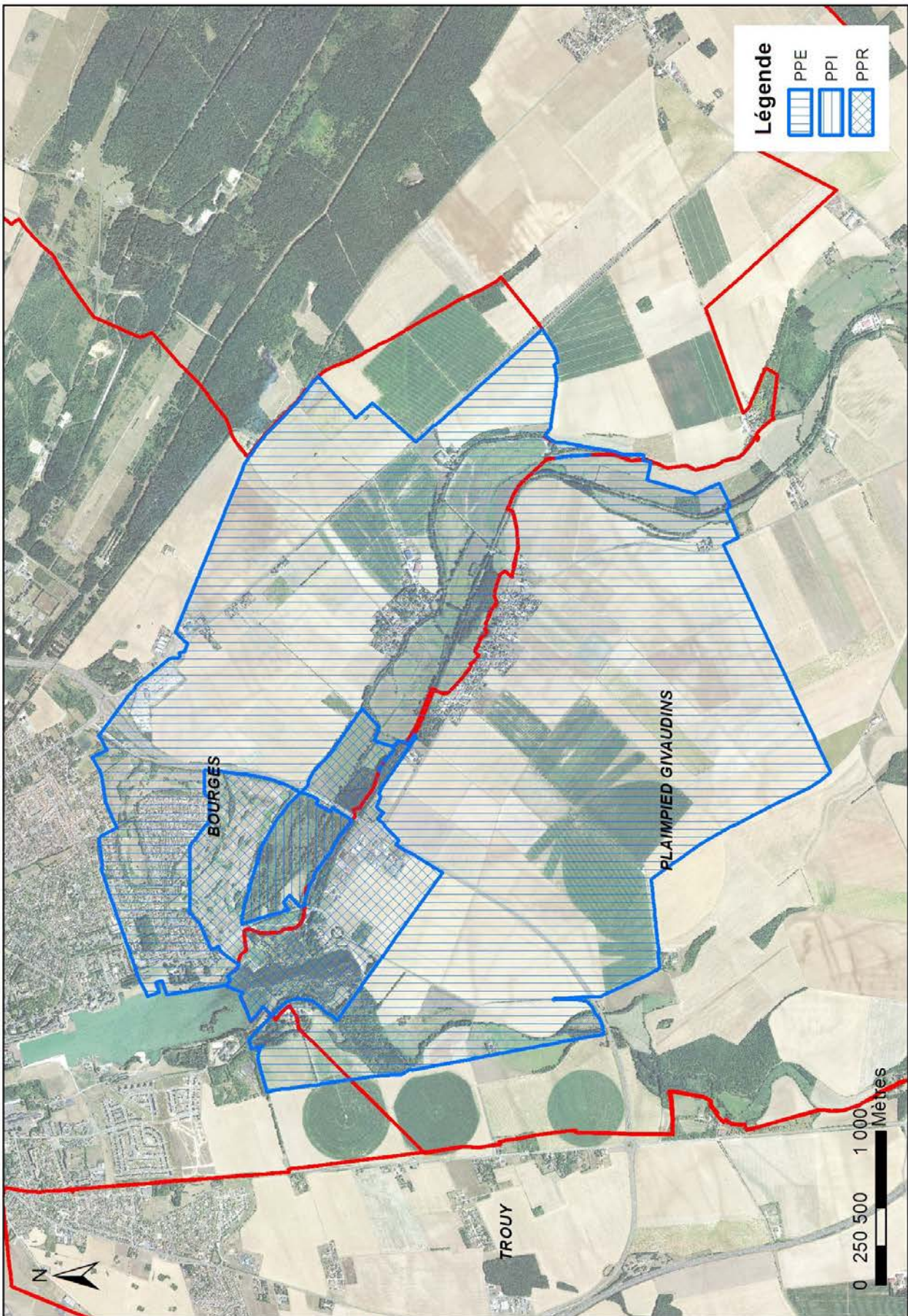
**CAPTAGE DU PORCHE**

**1 – Périmètres de protection existants : Arrêté n° 2001.1.909 du 24 juillet 2001**



L'intégralité de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est disponible dans le dossier des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLUi.

2 – Périmètres de protection en projet



# Révision des périmètres de protection des captages du Porche.

Commune de Bourges (18)

Indices BSS : 519-7X-7 ;  
519-7X-51 ;  
519-7x-56 ;  
519-7x-61

Avis hydrogéologique

Alexis Gutierrez  
Hydrogéologue agréé  
29 novembre 2018

## Sommaire

Sommaire .....	1
Liste des figures .....	1
1 Introduction .....	2
2 Présentation .....	2
3 Eléments géologiques, hydrogéologiques et environnementaux pour servir à la définition des périmètres de protection.....	3
3.1 Nouvelles hypothèses sur la vulnérabilité des captages du Porche.....	3
3.1.1 Structure géologique .....	3
3.1.2 Interaction avec l'Auron.....	4
3.2 Vitesse et origine des écoulements.....	4
3.2.1 Vitesses induites de l'interprétation des pompages d'essais .....	4
3.2.2 Vitesses issues des traçages.....	5
3.2.3 Directions des écoulements.....	5
3.3 Zone d'appel et isochrones .....	5
4 Périmètres de protection.....	8
4.1 Révision de la protection du captage.....	8
4.2 Périmètre de protection immédiate.....	8
4.3 Périmètre de protection rapprochée .....	9
4.4 Périmètre éloigné.....	9
5 Contraintes et servitudes .....	10
5.1 Périmètre de protection immédiate.....	10
5.2 Périmètre de protection rapprochée.....	10
5.3 Périmètre éloigné.....	12

## Liste des figures

Figure 1 : Zone d'appel et isochrones.....	7
Figure 2 : Suggestion de clôture dans le PPI actuel .....	9
Figure 3 : Périmètre de protection immédiate et rapprochée .....	13
Figure 4 : Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée. ....	14

## 1 Introduction

L'ARS du Cher et le coordonnateur des hydrogéologues agréés m'ont désigné, fin 2012, afin d'examiner la révision des périmètres de protection des captages du Porche qui contribuent à alimenter Bourges en eau potable. L'actuel périmètre a été établi par arrêté préfectoral (24/07/2001) d'après l'avis du Dr. Coin (09/01/1992).

Une première réunion a eu lieu dans les locaux de Bourges Plus le 6 décembre 2012 au cours de laquelle un volume conséquent de documents m'a été remis. Sur la base de ces documents, un avis préliminaire a été remis le 20/08/2013, dans lequel un certains nombres d'opérations et de documents complémentaires ont été demandés.

Cet avis fait suite à l'avis préliminaire du 20/08/2013 et prend en compte les informations complémentaires transmises par Bernard Roy, hydrogéologue des services techniques de l'agglomération Bourges Plus au cours de 5 réunions d'avancement quasiment annuelles (4/12/2013 ; 25/11/2014 ; 09/12/2015 ; 29/11/2017 ; 27/08/2018), de plusieurs échanges par courriers, et une réunion de restitution le 16/11/2018.

L'ensemble des documents transmis par Bourges Plus pour la constitution de cet avis ne constitue pas « une » mais « des » études préalables dont il a fallu réaliser la synthèse et parfois, apporter des compléments. Cette synthèse est présentée en annexe. Les chiffres entre crochets [] renvoient à la liste des références situées en fin d'annexe.

## 2 Présentation

Les captages du Porche ont été conçus pour participer à l'alimentation en eau potable (AEP) des 100 000 habitants répartis sur les 16 communes de l'agglomération de Bourges Plus. Il s'agit de 4 forages de profondeur variant de 24 m à 100 m qui produisent en moyenne sur les 10 dernières années 2,1 millions de mètres cubes d'eau, représentant un tiers de la production d'eau de l'agglomération de Bourges (Bourges Plus). Les deux tiers restant de la production sont assurés par un captage en Loire, à 65 km de Bourges (prélèvement de Herry), et les captages du Prédé et de Saint-Ursin. L'autorisation d'exploitation actuelle est de 40 000 m<sup>3</sup>/j mais la production moyenne actuelle est inférieure à 6000 m<sup>3</sup>/j.

Sur le plan quantitatif, les captages du Porche pourraient alimenter la moitié de la population, mais les teneurs en nitrates trop élevées obligent à mélanger les eaux avec celles de Herry, moins chargées.

Les 4 forages sont désignés par les opérateurs sous les codes F1 à F4. Plusieurs piézomètres ont également été forés pour le suivi de la nappe.

Outre le périmètre de protection existant, défini en 1992 et dont l'arrêté de DUP date de 2001, les outils déployés pour la protection environnementale du secteur sont nombreux. De par leur concentration élevée en nitrates, les 4 forages du Porche ont été classés en captages prioritaires pour les pollutions par les nitrates par la loi Grenelle I. Ils se situent dans une ZSCE (Zone soumise à contraintes environnementales) et le territoire du Porche est classé en Zone Vulnérable par les nitrates depuis 1993 et même en zone d'action renforcée (ZAR) depuis 2014. En outre, l'aquifère jurassique concerné par les prélèvements du Porche est

répertorié en ZRE (Zone de répartition des eaux). Le territoire du bassin d'alimentation du champ captant du Porche est inclus dans celui du SAGE YEVRE AURON dont le périmètre a été défini en 2003, approuvé en 2014. Le site du Porche fait également l'objet d'un arrêté préfectoral de conservation de Biotope depuis 2005.

Ces outils ont permis la mise en place de mesures et de suivis, ainsi que la réalisation d'études qui modifient ou complètent la compréhension des écoulements souterrains. Ces éléments sont susceptibles d'être de nature à réviser les périmètres existants.

### **3 Eléments géologiques, hydrogéologiques et environnementaux pour servir à la définition des périmètres de protection.**

Cet avis hydrogéologique ne se base pas sur une étude préalable à la définition des périmètres de protection, réalisée par un bureau d'étude comme il est d'usage en la matière, mais sur un ensemble de documents transmis par Bourges Plus, ainsi que sur de nombreux échanges techniques avec Mr Bernard Roy, hydrogéologue de la collectivité. Afin de ne pas surcharger l'avis, la synthèse critique des documents, les descriptions techniques, les calculs ainsi que les observations de terrain sont reportés en annexe. Seules, apparaissent ici les conclusions.

#### **3.1 Nouvelles hypothèses sur la vulnérabilité des captages du Porche**

Au vu des informations collectées et décrites dans la synthèse des études préalables, le rôle de la structure des couches et la délimitation des zones de vulnérabilité qu'elles entraînent, ainsi que la relation entre la nappe et l'Auron à proximité du champ captant présentent des antagonismes qui méritent une analyse.

##### **3.1.1 Structure géologique**

La structure géologique des couches et la nature litée non (ou très peu) karstifiée des calcaires favoriseraient un écoulement SE-NW stratifié. Le captage F4, moins profond, serait concerné par un bassin de faible superficie, correspondant à la zone 1 du rapport ANTEA [8] (jusqu'à 4 km vers le SE), tandis que les autres captages crépinés entre 16 et 100 m de profondeur sont susceptibles de capter de l'eau provenant à la fois de cette zone proche et également des zones 2 et 3 (jusqu'à 16 km vers le SE).

Toutefois, la subdivision basée sur le pendage des couches est conceptuellement élégante mais il est peu probable que les écoulements suivent réellement ces structures à l'échelle du bassin. Les écoulements souterrains se déplacent selon des directions régies par la distribution des perméabilités dans l'espace et la topographie des exutoires. Les zones perméables sont préférentiellement situées dans les axes des vallées, à faible profondeur. Les rivières drainent la nappe sur la plupart de leur cours (elles en constituent donc partiellement l'exutoire). Les cartes piézométriques qui montrent deux grands axes le long de l'Yèvre et de l'Auron traduisent bien ce phénomène. Ces axes constituent donc des zones particulièrement vulnérables pour les captages du Porche situé en aval de l'axe drainant de l'Auron.



En réalité tous les captages du Porche captent les niveaux les plus superficiels. Les venues d'eau de tous les forages sont supérieures à la profondeur 25 m. Aucun mouvement n'a été identifié lors de l'inspection caméra en dessous de 27 m. La zone de protection numéro 1 et les grands axes drainants sont donc les zones à protéger en priorité.

### 3.1.2 Interaction avec l'Auron

L'Auron est une rivière perchée lors de la traversée du site du Porche, du fait de la présence de tourbes très peu perméables. Toutefois ; l'analyse des pompages d'essais, des traçages et des analyses chimiques présentée dans la synthèse en annexe conduisent à penser que le forage F4 sollicite non seulement les calcaires jurassiques mais aussi la formation alluviale présente localement sur quelques mètres entre la tourbe et les calcaires et donc, fait appel aux eaux de l'Auron (rivière ou lac) filtrées par les alluvions, elles-mêmes alimentées par drainance à travers la tourbe ou par les sous-écoulements dans la vallée. Les ouvrages F1, F2, F3, plus éloignés et dont les venues d'eau sont un peu plus profondes ne sont pas ou peu en connexion avec l'Auron dans leur environnement immédiat.

En conclusion, les périmètres de protection devront tenir compte de ce constat en privilégiant la protection dans l'axe drainant de l'Auron.

## 3.2 Vitesse et origine des écoulements

Les vitesses d'écoulement sont appréciées soit par des essais de pompage, soit par des traçages, soit les deux.

### 3.2.1 Vitesses induites de l'interprétation des pompages d'essais

Les paramètres issus des essais de pompage réalisés sont les suivants :

- Transmissivité de  $1.2$  à  $7 \cdot 10^{-2}$  m<sup>2</sup>/s
- Emmagasinement de  $1$  à  $10 \cdot 10^{-2}$

Considérant une épaisseur utile de nappe de l'ordre de 20 m, la perméabilité des calcaires est estimée de  $6 \cdot 10^{-4}$  à  $3.5 \cdot 10^{-3}$  m/s. La porosité cinématique est de l'ordre du coefficient d'emmagasinement, soit de 1 à 10%.

Le gradient de la nappe est très faible à proximité du champ captant (de  $9.6 \cdot 10^{-4}$  à  $1.25 \cdot 10^{-3}$ ). Je retiens la valeur de 1.25 pour mille mesurée sur les piézométries d'IWACO (2001) et Eau et Industrie (2008) dans l'axe d'écoulement de la vallée de l'Auron.

L'application de la loi de Darcy donne des vitesses d'écoulement de  $7.5 \cdot 10^{-6}$  à  $4.4 \cdot 10^{-3}$  m/s. Je retiens la valeur de  $4.4 \cdot 10^{-3}$  m/s ( $38$  m/j)<sup>1</sup> car c'est la vitesse la plus rapide qui doit être retenue pour évaluer les risques de pollution.

Dans ces conditions, il faudrait une vingtaine de jours à une pollution pour parcourir la distance entre la ZAC du Porche ou la rocade et les captages.

---

<sup>1</sup>  $[(7 \cdot 10^{-2} / 20) * 0.0125 / 0.01] * 3600 * 24$

### 3.2.2 Vitesses issues des traçages

Peu d'informations peuvent être tirées des deux traçages existants.

Le traçage au Lithium réalisé par ANTEA le 16 mars 2004 [8] ne permet pas de tirer de conclusion. Il aurait dû être reconduit.

Le traçage réalisé par EDREE [16] le 9 septembre 2009 pour identifier les pertes de l'Airain vers l'Auron n'ayant pas été probant, il a été reconduit le 23 février 2012 [17]. Un traceur sur quatre est récupéré en très faible quantité entre le Moulin de Feularde à Annoix et l'Orme Diot, donnant une vitesse de restitution de 360m/j (15 m/h).

Les vitesses issues des traçages paraissent ainsi près de 10 fois supérieures aux vitesses les plus rapides obtenues par le calcul. La très faible restitution et la localisation très amont par rapport aux captages relativisent la portée de ces résultats. Toutefois, cet essai nous rappelle que des circulations rapides via le milieu fissuré ou légèrement karstifié sont possibles.

### 3.2.3 Directions des écoulements

A l'échelle du bassin d'alimentation du captage, l'axe drainant de l'Auron impose la direction globale des écoulements sur une direction SE-NO.

De par sa position drainante à l'échelle locale et la présence des pompages, la vallée de l'Auron fait également converger les flux souterrains depuis toutes les directions de l'espace. Les fortes perméabilités imposent un faible gradient et un large cône de rabattement probablement fortement influencé par les hétérogénéités locales de perméabilité. Les directions d'écoulements locales varient donc largement autour de l'axe principal de direction SE-NO.

## 3.3 Zone d'appel et isochrones

Les descriptions géologiques et hydrogéologiques ont montré que le milieu aquifère n'est pas fortement hétérogène (excepté à une échelle très locale), même si le type de perméabilité est une perméabilité de fissures au niveau des captages. Ce contexte permet de calculer une vitesse théorique de l'écoulement des eaux considérant qu'à l'échelle considérée (plusieurs centaines de mètres), le milieu possède une « perméabilité en grand », c'est-à-dire des propriétés globalement homogène. A l'aide du logiciel Zappel (BRGM), le tracé des isochrones a été représenté selon les différents axes d'écoulement. Le débit considéré est celui déterminé au chapitre 3.5 de l'annexe ( $3.10^6$  m<sup>3</sup>/an, soit près de  $1.10^6$  m<sup>3</sup>/an de plus que la production actuelle du Porche) en fonction des projets de la collectivité.

Sur la Figure 1, la zone d'appel et les isochrones 50 et 365 jours sont représentés. La zone d'appel s'étend de part et d'autre de la vallée de l'Auron. L'isochrone 50 jours englobe largement une partie du golf jusqu'à la ZAC du Porche. Le lac d'Auron apparaît dans la zone d'appel, ce qui veut dire que l'eau du lac pourrait être partiellement sollicitée par les captages si le recouvrement d'argile qui constitue sa base (épaisseur 50 cm) venait à être endommagé (par exemple par les racines des végétaux) .

Rappelons que les hypothèses ayant conduit à l'élaboration des isochrones sont celles qui considèrent les vitesses d'écoulement mesurées ou évaluées les plus rapides. Il ne s'agit pas de vitesses moyennes car il s'agit bien d'évaluer un risque de contamination dans le milieu fissuré qui passe par les circulations les plus rapides.

L'isochrone 50 jours a été choisie pour servir de guide au dessin des périmètres de protection, en particulier pour le périmètre de protection rapprochée. Le choix de l'isochrone 50 jour correspond à une pratique classique dans les pays européens pour déterminer une zone de protection autour du captage. L'argumentation tient au fait que la plupart des micro-organismes pathogènes ne survivent pas dans un milieu pauvre en oxygène sur une telle durée (exception faite de certains virus). Un tel périmètre assurerait donc une épuration naturelle pour ce type de contamination. Un deuxième argument est lié au temps de réaction de la collectivité en cas d'accident et à la fréquence des mesures permettant de détecter une contamination. A Bourges, la détection d'un accident entraînerait l'arrêt des pompages du Porche et le passage à 100 % sur les captages de Herry, Saint Ursin et du Prédé. Cette permutation serait immédiate (un simple jeu de vannes). Il faudrait alors entreprendre les travaux de dépollution : enlèvement des terres contaminées, piézomètres de contrôles, pompages éventuels... Ces opérations prennent un certain temps à se mettre en place, pendant lequel la pollution se déplace vers le captage.

En accord avec la collectivité, un temps de 50 jours est considéré comme raisonnable pour fixer une distance de protection. L'isochrone est surtout un guide pour évaluer l'ordre de grandeur de l'extension vers l'amont et vers l'aval des zones à protéger. Elle n'est pas le seul critère, mais elle en est le plus pédagogique et démonstratif.

# Révision des périmètres de protection des captages du Porche à Bourges (18)

29 novembre 2018

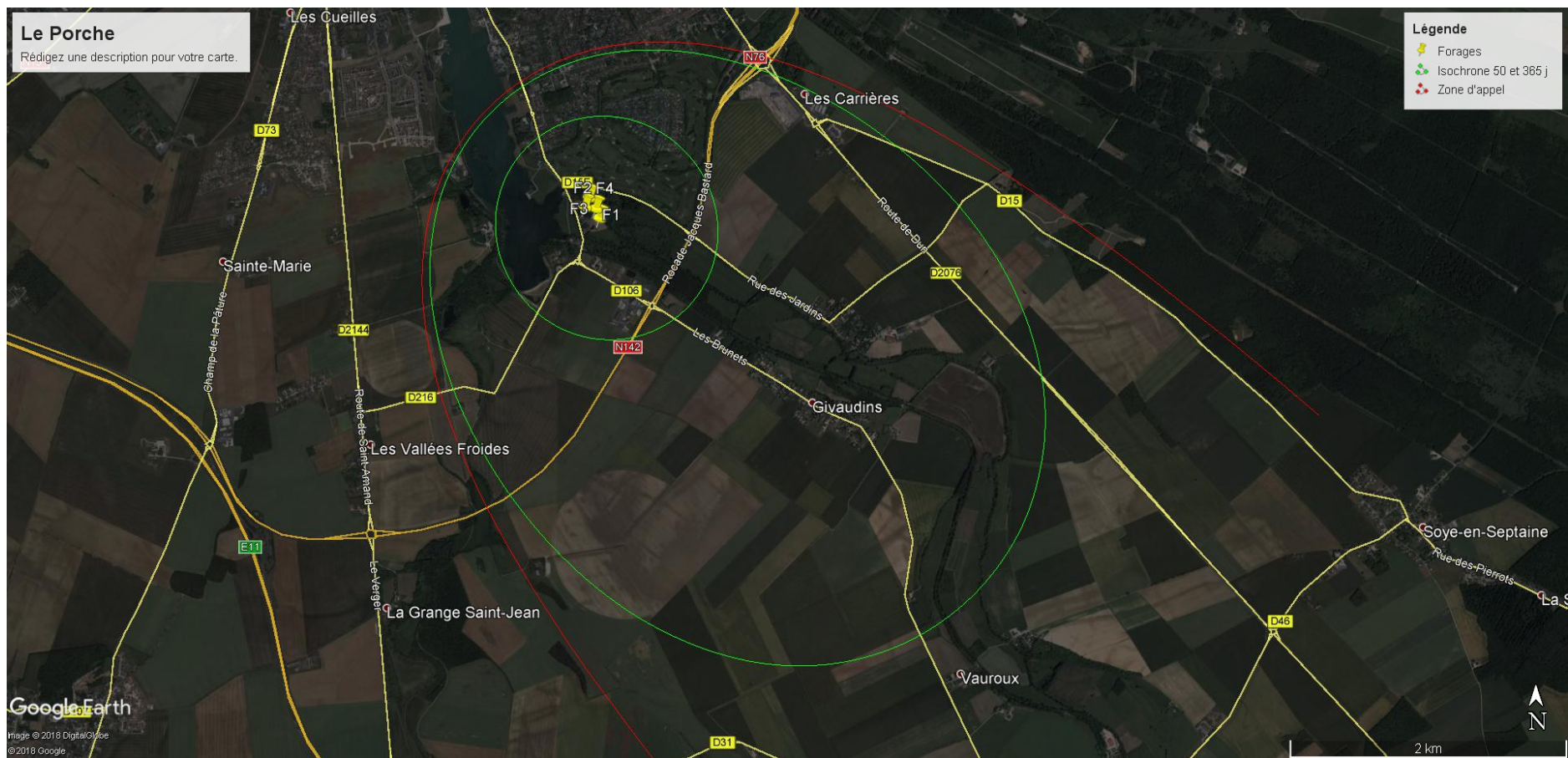


Figure 1 : Zone d'appel et isochrones

## 4 Périmètres de protection

Les périmètres de protection actuels autour du champ captant du Porche ont été dessinés en 1992 par le Dr Coin et mis en application par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 .

- périmètre de protection immédiate : Le site des captages du Porche est intégralement inclus dans ce périmètre. Toutes les parcelles incluses dans celui-ci appartiennent à la collectivité. Il est entièrement clos,
- périmètre de protection rapprochée : Ce périmètre s'étend en amont du périmètre immédiat dans la vallée de l'Auron sur une distance de 700 m environ. Une partie des parcelles le composant appartient à la collectivité,
- périmètre de protection éloignée : Il s'étend essentiellement sur le bassin versant nord du champ captant. Le golf municipal de Bourges est intégralement inclus dans ce périmètre. Le reste des parcelles est essentiellement exploité pour l'agriculture hormis une zone pavillonnaire située au nord, le long du golf.

Il est par ailleurs précisé à l'article 7 de cet arrêté, la nécessité pour la collectivité de réaliser une étude environnementale sur le bassin versant amont hydrogéologique.

De nombreuses études ont été réalisées depuis 2001, apportant de nouvelles connaissances mais démontrant aussi la complexité hydrogéologique du secteur. En parallèle, des aménagements ou des projets d'aménagements ont suscité de nombreuses interrogations sur leur impact potentiel sur les eaux captées au Porche. L'avis hydrogéologique de Monsieur Maget en 2011 relatif au rejet des eaux pluviales de la ZA du Porche a probablement été le facteur déclenchant pour réviser les périmètres de protection.

### 4.1 Révision de la protection du captage

La révision des périmètres se base sur les études réalisées depuis 2001, synthétisées et complétées dans l'annexe de cet avis. La méthodologie utilise en partie le dessin des isochrones. Les paramètres retenus sont ceux qui correspondent à des hypothèses fortes en terme de transfert de contamination (hypothèses qui considèrent les vitesses maximales) : considération d'un débit de  $3 \cdot 10^6 \text{ m}^3$  annuel, plus élevé que les prélèvements actuels ; borne supérieure des interprétations de transmissivité, borne inférieure pour la porosité cinématique. Le dessin des isochrones n'est toutefois qu'un guide théorique et les périmètres tiennent compte de la configuration locale avec un développement plus important dans l'axe de la vallée, considérée comme plus perméable et plus sensible en raison de la présence du cours d'eau. L'analyse considère que, bien que localement déconnectée de la nappe à proximité des captages, la vallée de l'Auron demeure l'axe structurant des écoulements souterrains et donc des périmètres de protection.

### 4.2 Périmètre de protection immédiate

Le périmètre de protection immédiate (PPI) actuel englobe une vaste surface entièrement clôturée, propriété de la ville de Bourges. Cette surface intègre un espace naturel (bois) faisant l'objet d'un arrêté de biotope, les 4 forages, un hangar, la station de pompage et les bâtiments des logements de deux familles d'agents de Bourges Plus.

Dans un PPI seule les opérations indispensables à la production et la maintenance du site sont autorisées. Il semble préférable de séparer les surfaces occupées par les familles du périmètre

immédiat, et donc de les passer dans le périmètre rapproché. Ce transfert peut se réaliser simplement en positionnant un grillage pour matérialiser la limite et un portail afin de ne pénétrer dans le PPI uniquement lors des opérations de maintenance ou d'entretien.



Figure 2 : Suggestion de clôture dans le PPI actuel

### **4.3 Périmètre de protection rapprochée**

Le périmètre de protection rapprochée est basé sur l'isochrone 50 jours et les considérations hydrogéologiques décrites dans les chapitres précédents. Il est centré sur l'axe de la vallée, mais il intègre également les écoulements souterrains latéraux, en s'étalant partiellement sur le golf au nord et le champ de devant au sud. Il englobe l'actuel parc d'activité du Porche.

La parcelle du golf est immense. Il est suggéré de la diviser.

De même la parcelle du Champ de Devant s'étend largement vers le sud. Afin de ne pas créer un périmètre de protection rapprochée exagérément étalé vers le sud il est proposé une subdivision des parcelles.

Le PPR comprend également la parcelle BI 10 de la commune de Plaimpied-Givaudins qui comprend environ 28 ha de zone ennoyée par le lac et des terrains de bordure (landes).

### **4.4 Périmètre éloigné**

Même si le périmètre éloigné n'a pas d'utilité sur le plan juridique (on ne peut y rendre obligatoire des mesures plus contraignantes que la réglementation), je propose un périmètre

éloigné pour attirer l'attention sur la grande sensibilité de cette zone. Ce périmètre éloigné demeure beaucoup plus faible en extension que le bassin d'alimentation du captage.

Le périmètre éloigné est basé sur l'isochrone 365 jours de la Figure 1 et les considérations hydrogéologiques déjà présentées (sens d'écoulement, niveaux géologiques contributeurs, rôle de l'Auron). Il correspond pratiquement aux limites de la zone d'appel dans les directions sud, ouest et nord, et s'étend sur 4 km vers l'amont, dans la direction de la vallée de l'Auron.

## **5 Contraintes et servitudes**

### **5.1 Périmètre de protection immédiate**

Le périmètre de protection immédiate sera modifié de façon à transférer les lieux de vie et la station de pompage du PPI actuel vers le PPR (cf. Figure 2 : Suggestion de clôture dans le PPI actuel)

Dans le hangar qui reste dans l'emprise du PPI, il faut interdire tout dépôt de matériel ou produits présentant des risques de fuite, solubilisation, volatilisation, ou entrainement vers les eaux de surfaces ou souterraines.

L'entretien des allées sera réalisé de manière mécanique ou thermique (pas de produit chimique).

Les systèmes d'alarme des têtes de puits doivent être régulièrement contrôlés et demeurer opérationnels.

Dans ce périmètre (Figure 2), il convient de revoir les têtes de piézomètres. Les têtes actuelles sont au niveau du sol, simplement fermées par un couvercle. Ces piézomètres présentent un intérêt certain pour d'éventuels suivis de niveau ou de qualité de la nappe. Il n'est donc pas recommandé de les reboucher mais il faudrait surélever les têtes par un tube et une fermeture étanche et cadenassée les mettant à l'abri des inondations et du vandalisme. Une margelle avec indication de leur numérotation ainsi que leur inscription en BSS compléteront les travaux sur ces ouvrages.

### **5.2 Périmètre de protection rapprochée**

Sont interdits :

- Tout creusement de nouveaux puits ou forages à l'exception des ouvrages d'étude, d'observation, de remplacement ou de complément des actuels ouvrages du champ captant.
- La création de toute excavation (mare, plan d'eau, étang, gravière) de plus de 2 m de profondeur.
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides.
- Tout nouveau stockage de produit liquide ou soluble de plus de 3 m<sup>3</sup>, susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- Tout dépôt au sol de produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux : fumier, ordures ménagères à l'exception des points d'apport volontaires présents dans

la ZAC, déchets y compris déchets verts à l'exception des petits volumes (<2m<sup>3</sup>) et des composts des particuliers <2m<sup>3</sup>,

- Les cimetières et inhumations privées
- Tout ouvrage d'infiltration dans le sol
- La construction d'installation d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles
- L'épandage d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- L'épandage des boues de STEP
- L'épandage de lisier
- L'épandage de sous-produit de méthanisation
- L'installation de terrains de camping et d'aires temporaires de séjour.
- Tout stockage de produits phytosanitaires chimiques en quantité supérieure à 50 kg, tout produit confondu. Pour les stockages de quantités inférieures, obligation de les réaliser dans des pièces au sol étanche muni de bacs de rétention.
- La suppression des zones naturelles, en particulier de l'état boisé, des talus et haies de la vallée de l'Auron.
- Le retournement de prairie permanente (couvert végétal herbacé depuis plus de 5 ans)
- Toute nouvelle activité artisanale ou industrielle.
- Toute nouvelle construction hors de la zone déjà aménagée de la ZAC du Porche (Commune de Plaimpied-Givaudins). Dans cette ZAC, certaines constructions sont possibles dans le respect de l'ensemble des prescriptions définies ici.

En outre, les dispositions suivantes devront être observées :

- Les stockages d'hydrocarbures existant (ferme du Champ de Devant) ou les stockages de moins de 3 m<sup>3</sup> autorisés devront être sur cuve de rétention d'un volume au moins égal à celui de la capacité de stockage.
- La cuve de secours adossée à la station de pompage sera déplacée à proximité des bâtiments de Bourges Plus et équipée d'une aire étanche pour les opérations de remplissage.
- La zone d'accostage du bateau faucardeur, si elle ne peut être déplacée hors PPR, sera équipée d'une aire de remplissage
- Lors des opérations de secours nécessitant l'usage du groupe électrogène, celui-ci devra être parké sur une aire imperméabilisée prévue à cet effet dans le PPI. Le groupe sera amené avec un réservoir plein. Si toutefois un réapprovisionnement en carburant est nécessaire, celui-ci se fera au-dessus de l'aire étanche uniquement. En dehors des périodes de secours, le groupe électrogène sera déplacé dans les locaux de Bourges Plus sur une aire de stationnement dédiée et imperméabilisée ou sur un autre site hors PPR.
- Dans la zone transférée du PPI au PPR, Les véhicules doivent être garés sur des surfaces imperméabilisées. Ces dernières doivent être raccordées au réseau pluvial (évacuées hors du site).
- Bassins d'orage de la rocade à l'intérieur du PPR : vérification des volumes tampons, vanne de sectionnement.



### **5.3 Périmètre éloigné**

Dans ce périmètre (Figure 3), la population sera informée et sensibilisée par voie d'affichage à l'appartenance de ces territoires aux périmètres de protection des captages de Bourges.

La réglementation en matière d'environnement (notamment ANC, cuves d'hydrocarbures, etc) devra y être scrupuleusement respectée et les contrôles y seront plus fréquents et vigilants..

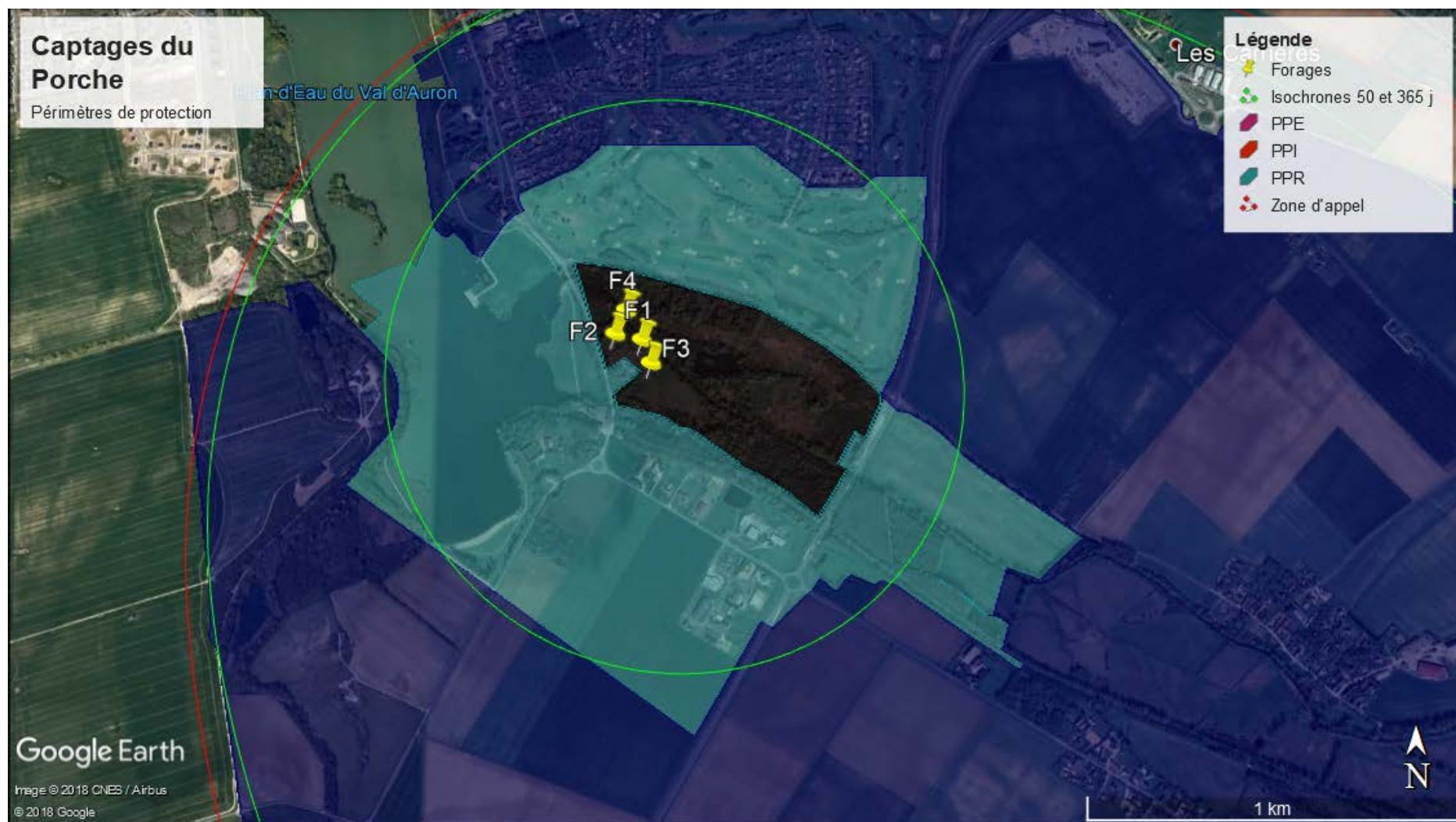


Figure 3 : Périmètre de protection immédiate et rapprochée

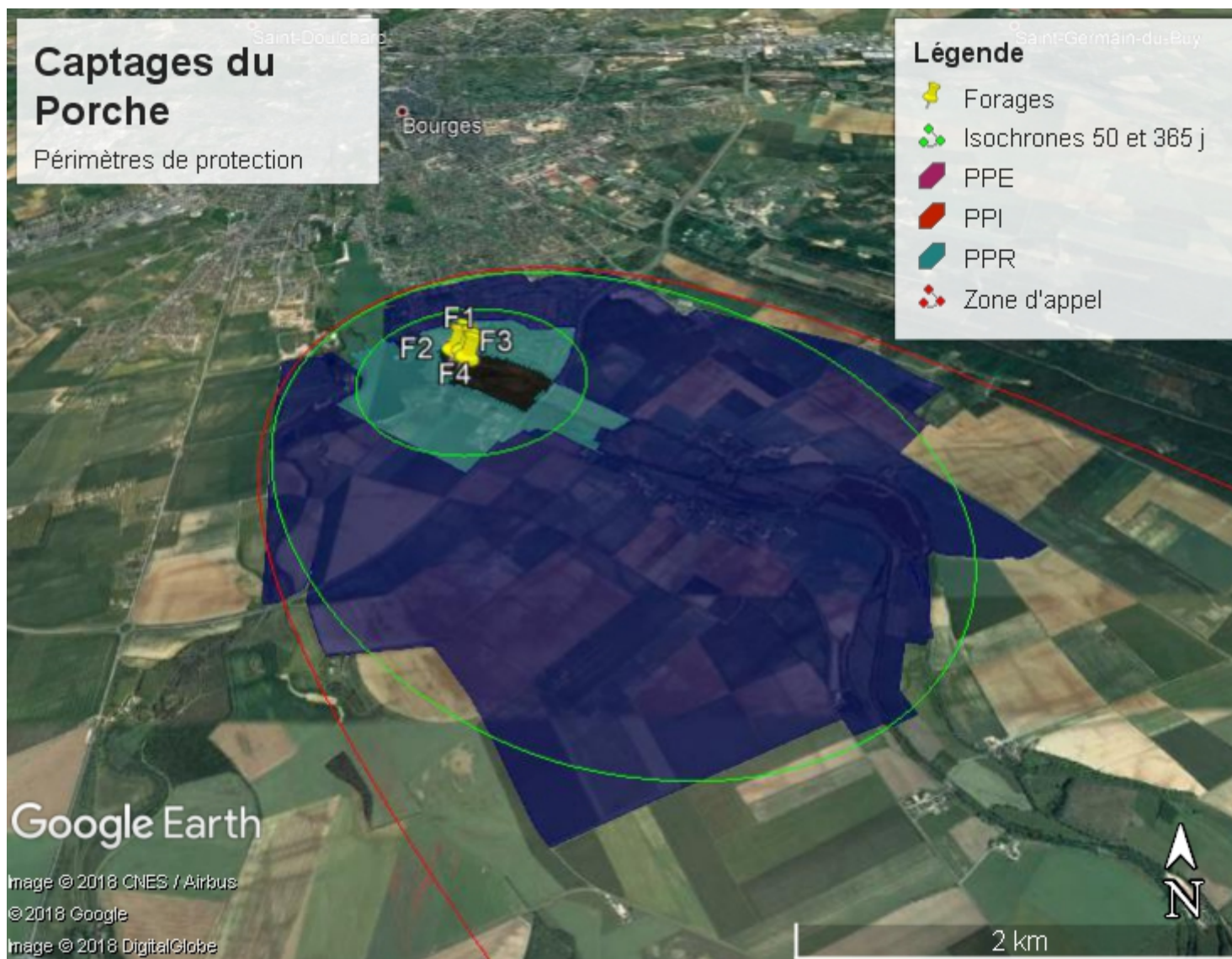
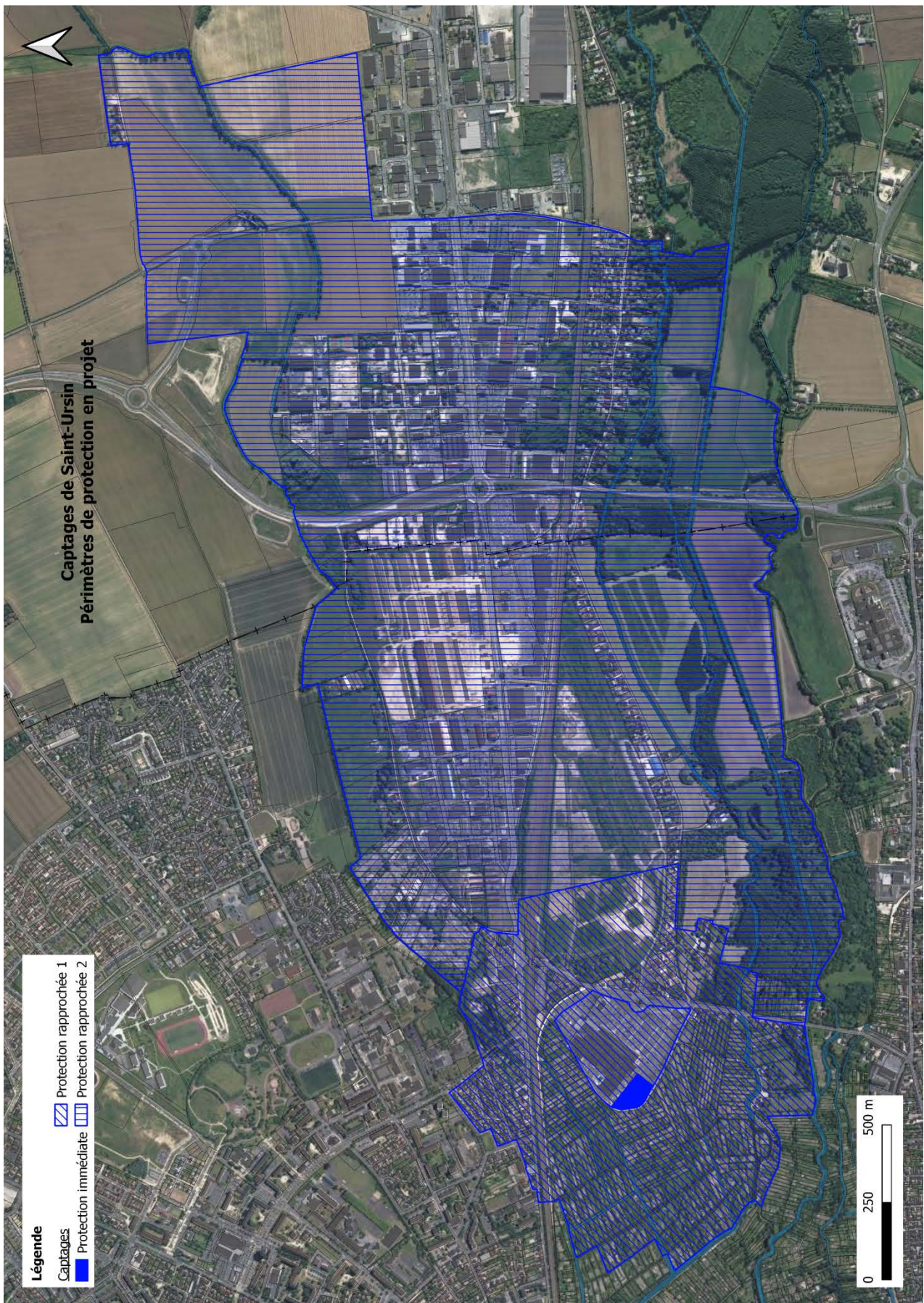


Figure 4 : Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

**CAPTAGE DE SAINT-URSIN – Périmètres de protection en projet**





**BOURGES PLUS**

**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**

**PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES**

**AVIS HYDROGÉOLOGIQUE**

Philippe MAGET  
Hydrogéologue agréé

7 décembre 2010

**INTRODUCTION**

La Communauté d'Agglomération de Bourges (BOURGES-PLUS) est alimentée en eau potable par 4 ensembles de captages pour son alimentation en eau :

- « Saint-Ursin », dans la partie orientale de la ville, composé de 3 forages, et qui fournit 20 à 30 % des besoins en eau de la Collectivité ;
- « Le Porche », au sud de la ville, composé de 4 forages ;
- « L'Ile-du-Lac », à Herry, dans la plaine alluviale de la Loire, 50 km à l'Est.
- « Le Prédé » (commune de Saint-Doulchard),
- Le forage « Henri-Sellier », situé en pleine ville, a été arrêté lors de la mise en service du site d'Herry, en raison de la mauvaise qualité de son eau.

Les deux premiers groupes fournissent une eau fortement contaminée, essentiellement par les produits agricoles, et qui doit être mélangée avec l'eau venant de la vallée de la Loire. Les procédures de protection par l'instauration de périmètres de protection ont été entreprises pour chacun des groupes, mais celle de Saint-Ursin (avis du Docteur Coin de 1989) n'a pas été menée jusqu'à son terme.

Des études et recherches ont été menées depuis de nombreuses années pour trouver une ressource pouvant se substituer au Porche et à Saint-Ursin, comme à Lapan dans la vallée du Cher ; mais le potentiel était considérablement plus faible. C'est pourquoi la Communauté d'Agglomération a décidé de revoir la gestion de la fourniture d'eau à partir des 3 ensembles cités ci-dessus et de reprendre la procédure d'instauration des périmètres de protection de Saint-Ursin.

Sur proposition du Coordonnateur départemental, j'ai reçu ma désignation préfectorale datée du 26 octobre 2009 pour actualiser les périmètres de protection à Saint-Ursin. La réunion préliminaire s'est tenue le 30 novembre avec la DDASS, à la suite de laquelle j'ai effectué la visite du site avec Monsieur Roy, Chargé de mission pour la politique de l'eau à Bourges-Plus.

Dans un premier temps, j'ai remis un avis préliminaire -daté du 14 décembre 2009- précisant les données hydrogéologiques qui me sont nécessaires en vue de la détermination des périmètres de protection.

L'étude hydrogéologique et environnementale a été confiée au Bureau SAUNIER & Associés, datée du 24 mars 2010, reçue le 29 mars. Au vu de ce rapport, un deuxième avis -daté du 18 avril 2010- a montré les limites de la faisabilité de cette protection. Une étude complémentaire a précisé certains points et défini le bassin d'alimentation et le cône d'appel des captages de Saint-Ursin.

Le présent avis concerne la proposition des périmètres de protection.

## DOCUMENTATION DISPONIBLE

### Documents remis :

- l'avis du Docteur Coin (non daté).  
Cette note indique les documents suivants sans références :
  - « Etude hydrogéologique de l'alimentation en eau de Bourges », de décembre 1954 ;
  - « Rapport hydrogéologique » du 17 mai 1957 (auteur : ?) ;
  - « Essais de pompage du 31 octobre 1956 et de janvier 1957 ».
- les graphiques d'évolution de la qualité de l'eau et les teneurs en CHV (DDASS)
- « Champ captant de Saint-Ursin. Avis hydrogéologique préliminaire pour la protection des captages ». Ph. Maget, Hydrogéologue agréé. 14 décembre 2009.
- « Etude préalable à la mise en place des périmètres de protection du champ captant de Saint-Ursin sur la commune de Bourges ». Saunier-&-Associés. Réf. .1OU371060011/03/10/V4. 24 mars 2010.
- « Champ captant de Saint-Ursin. Faisabilité de la protection des captages à partir de l'étude préalable. Avis hydrogéologique ». Ph. Maget, Hydrogéologue agréé. 18 avril 2010.
- « Etude préalable à la mise en place des périmètres de protection du champ captant de Saint-Ursin sur la commune de Bourges. Eléments de réponse à l'avis de l'hydrogéologue agréé du 18 avril 2010 ». Saunier-&-Associés. Réf. .1OU371060011/08/10/V2. 26 août 2010.
- « Arrêté autorisant la poursuite de l'exploitation d'une installation de stockage et de distribution de liquides inflammables sise Chaussée de Chappe à Bourges ». Arrêté n° 20 10.1.1344 du 2 août 2010.
- « Centre commercial Carrefour Bourges. Agrandissement de la galerie marchande ». Carte remise par Bourges-Plus le 07/12/2010.

### Documents consultés et utilisés pour l'étude préalable :

- Carte géologique de Bourges n° 519 avec sa notice hydrogéologique.
- « Etude des ressources hydrauliques. Département du Cher ». Rapport BRGM n° 80 SGN 140 CEN. 1980.
- « Etat des connaissances dans la NIE de l'Yèvre et de l'Auron ». 1998, BRGM.
- « Etude hydrogéologique et réalisation de cartes piézométriques des bassins de l'Yèvre et de l'Auron ». 2001, IWACO, n° 9810158.
- « Etude des nappes du Jurassique dans les départements du Cher et de l'Indre. Première partie : données hydrogéologiques ». 2002, rapport BRGM n° BRGM/RP-51887-FR.
- « Etude des nappes du Jurassique dans les départements du Cher et de l'Indre. Deuxième partie : qualité des eaux ». 2004, rapport BRGM n° BRGM/RP- ?-FR.
- « Piézométrie de la nappe des calcaires du Jurassique supérieur du Cher et de l'Indre » 2005, DIREN – Centre.

## RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

### Organisation de l'alimentation :

La Communauté d'Agglomération de Bourges (« Bourges-Plus ») regroupe 13 communes (14 à partir de fin juin 2012) totalisant 101793 habitants et 32716 raccordements (cf. tableau p.7 de l'étude de mars 2010). Elle est alimentée en eau potable par 4 groupes de forages :

- Saint-Ursin (commune de Bourges),
- Le Porche (commune de Bourges),
- Le Prédé (commune de Saint-Doulchard),
- Herry, dans la plaine alluviale de la Loire.

Cette alimentation est complétée par achat d'eau à :

- Lapan (convention avec le SMEAL), l'eau provenant de la nappe alluviale du Cher ;
- Soulangis (convention avec le SMIRNE).

Les débits et volumes prélevés à Bourges et Saint-Doulchard dépendent du mélange fait avec les eaux de Herry pour que les normes de potabilité soient respectées.

La gestion est assurée en régie par Bourges-Plus.

**Saint-Ursin** fournit 20 à 30 % des besoins en eau de la Collectivité (mais 17 % en 2008) ; ce centre d'exploitation n'a pas encore d'autorisation de prélèvement. Les volumes prélevés sur chacun des forages de ce champ captant varient également en fonction de la qualité de l'eau. Ainsi :

- la production du forage F.1 a été limitée à cause de venues de sable ;
- le puits F.3 a été arrêté en 2008 en raison de la présence en excès de solvant chloré ;
- Le forage F.2 assure la majeure partie de la production de Saint-Ursin.

**Solutions de secours** : en cas d'arrêt du champ captant de Saint-Ursin, 95 % de la consommation peut être couverte par les autres captages de Bourges-Plus ainsi qu'avec l'achat d'eau à Lapan.

#### Identification des forages :

Cf. plan de situation en annexe 1.

F.1 : Cf. annexe 2

indice national de classement : 519-3-22 (transcription informatique : 05193X0022)

Coordonnées kilométriques (système Lambert-2 étendu) :  
x = 606,166  
y = 2 232,419

Altitude du sol : z = + 130 m

Situation cadastrale : BO 199.

Forage exécuté en 1956.

Équipement : 1 pompe d'un débit nominal de 160 m<sup>3</sup>/h.

F.2 : Cf. annexe 3.

indice national de classement : 519-3-138 (transcription informatique : 05193X0138)

Coordonnées kilométriques (système Lambert-2 étendu) :  
x = 606,145  
y = 2 232,440

Altitude du sol : z = + 129 m

Situation cadastrale : BO 199.

Forage exécuté en 1969.

Équipement : 1 pompe d'un débit nominal de 250 m<sup>3</sup>/h.

F.3 : indice national de classement : 519-3-139 (transcription informatique : 05193X0139)

Coordonnées kilométriques (système Lambert-2 étendu) :  
x = 606,134  
y = 2 232,464

Altitude du sol : z = + 129 m

Situation cadastrale : BO 199.

Puits exécuté manuellement en 1969.

Équipement : 2 pompes d'un débit nominal de 200 et 90 m<sup>3</sup>/h.

#### Besoins exprimés :

La capacité actuelle totale du champ captant est de 700 m<sup>3</sup>/h, mais, compte tenu de l'arrêt sur F.3, elle est actuellement de 300 m<sup>3</sup>/h.

Les chiffres pris en compte dans l'étude du Bureau Saunier-&-Associés pour le calcul des isochrones qui sert de base pour la détermination de l'extension des périmètres de protection (cf. rapport d'août 2010, p. 33)- et validés par Bourges-Plus- sont :

- Volume annuel maximal : 3 000 410 m<sup>3</sup>
- Volume mensuel maximal : 250 000 m<sup>3</sup>
- Débit fictif : 342 m<sup>3</sup>/h.

Ce sont ces valeurs qui seront considérées pour les périmètres de protection, quelque soient les forages conservés.



## GÉOLOGIE

### Géologie de surface

Le site correspond à un affleurement du calcaire du Jurassique supérieur. La carte géologique (cf. annexe 4) précise que cette formation appartient à la série du Kimméridgien inférieur et est désignée sous le terme de « Calcaire de la Butte-d'Archelet ». Il n'y a pas de couverture géologique protectrice : le calcaire est à nu. Les alluvions de l'Yèvre et du Langis, qui enserrant le site au nord, à l'ouest et au sud, très argileuses, n'atteignent pas le site.

### Coupe géologique des forages

Les coupes géologiques des forages F.1 et F.2 ont été interprétées par le Bureau d'études Saunier-&-Associés sur le plan lithologie (cf. figure 3 du rapport d'août 2010).

Si l'on essaie de placer les coupes géologiques des 2 forages F.1 et F.2 dans la série stratigraphique de la carte géologique, il se pourrait que les captages traversent les terrains depuis la partie médiane de la Butte-d'Archelet jusqu'au Calcaire lité supérieur. La couche marneuse décelée entre 25 et 40 m correspondrait à la partie inférieure de la Butte-d'Archelet. Cependant, les contrastes de terrain ne sont pas suffisamment marqués pour que la carte géologique différencie ces couches dans le Kimméridgien inférieur (Calcaire de la Butte-d'Archelet et Calcaire de la Guenoisterie). Localement, ces formations sont désignées sous le terme de « Calcaire de Bourges ». En se basant sur le pendage des couches géologiques à partir des cotes relevées aux forages, le Bureau d'étude indique que ce banc marneux affleurerait à 2 km environ, à l'Est. Ce banc est d'importance primordiale pour la protection des captages. La question qui se pose alors est : « ce banc marneux sépare-t-il 2 nappes distinctes ou non ».

Un deuxième banc marneux se distingue vers 70 m de profondeur. Au dessous, nous avons une alternance de bancs calcaires avec des interlits argileux : les Calcaires lités supérieurs.

Nous avons donc 3 bancs calcaires susceptibles de constituer des réservoirs aquifères.

La synthèse donnée dans le rapport est la suivante :

	F.1	F.2	F.3	
<i>sol</i>	----- 0	----- 0	----- 0	m (sol)
calcaire marneux				
----- 5		----- 14	----- ?	
calcaire	(= R sup.)			
----- 25	----- 23	----- > 17,5		
marne				
----- 43	----- 42	-----		
calcaire	(= R médian)			
----- 66,5	----- 65,8	-----		
marne				
----- 69	----- 70	---		
calcaire lités sup.	(= R inf.)			
<i>fond</i>	> 79,8	96,1		

### Nature du réservoir

En général, les calcaires de l'Oxfordien sont intrinsèquement compacts et ne contiennent de l'eau que dans les fractures de directions bien déterminées et dans les zones d'altération souvent superficielles. C'est un réservoir de type « discontinu ».

### Aspect structural

La présence d'eau dans les calcaires de l'Oxfordien est liée d'une part à la fracturation de la roche, d'autre part à son altération dans les principales vallées :

- sur le plan structural, la carte géologique ne montre pas d'accident (failles majeures) ; la plus proche, de direction N-S est indiquée à 500 m à l'ouest. La carte des linéaments (fig. 8 du rapport de mars 2010) indique une direction OSO-ENE qui semble passer sur le site, mais l'échelle de la carte (1 / 1 000 000) est insuffisante pour montrer la concordance. Les documents de sismique pétrolière, utiles pour connaître les directions et le développement de la fracturation qui affecte les couches profondes, n'ont pu être consultés.
- l'altération du Calcaire de Bourges créant une porosité secondaire a été reconnue lors des recherches faites par le BRGM dans les années 1987-89. Le site, pris à la confluence de l'Yèvre et du Langis peut bénéficier de cette condition.

En conclusion, cette étude structurale n'apporte rien à la connaissance du réservoir au droit du site et la forte productivité des captages F.2 et F.3 serait à relier davantage à l'altération du Calcaire de Bourges plutôt qu'à une fracturation particulière de la roche.

### Hauteur utile de l'aquifère

Ce paramètre intervient pour la détermination des vitesses de circulation de l'eau par le calcul. Le Bureau d'étude l'a recherché par 3 méthodes :

- coupe lithologique : calcaire sans argile ; mais cette analyse ne tient pas compte de la compacité du calcaire ;
- diagraphies : les mesures de rayonnement gamma naturel permettent d'exclure les bancs argileux et les marnes ; mais cette détermination dans des ouvrages de grand diamètre est peu fiable pour le banc calcaire supérieur ;
- micro-moulinet : c'est la méthode la plus exacte, mais elle n'a pu être effectuée que pour le banc médian au forage F.1 à cause du trop grand diamètre de l'ouvrage et l'impossibilité de descendre le micro-moulinet sur F.2.

Le Bureau d'étude a donc retenu les valeurs suivantes :

- Banc supérieur : 20 m (sans doute surestimé).
- Banc médian : 23 m ; mais sur F.1, 66 % du débit n'est fourni que sur 4 m seulement (cf. annexe 5).
- Banc inférieur : 0 m ; il n'y a pas eu d'arrivée d'eau sur F.1. Le Bureau d'étude estime que ce n'est pas un réservoir (cf. p. 33 du rapport de mars 2010). A moins que l'ensablement indiqué lors de la réunion préliminaire ne l'ait comblé.

En ce qui concerne la couche très productrice sur le banc médian de F.1, mais de faible épaisseur, les conséquences sont très importantes pour l'extension des isochrones, donc du futur périmètre de protection.

## HYDROGÉOLOGIE

### Alimentation de la nappe

Elle est déterminable par la piézométrie de la nappe. Les cartes régionales sont nombreuses (cf. « documents disponibles ») et le Bureau d'étude a effectué des relevés autour du site en décembre 2009 (et durant le pompage d'essai de juin 2010).

#### - Résultats

Cf. annexe 6.

- Le champ captant se place sur une crête entre les 2 cours d'eau du Langis et de l'Yèvre, ce qui indique une alimentation par les pluies dans le triangle ouvert vers le nord-est. Ces 2 cours d'eau drainent la nappe. Le gradient hydraulique est donné égal à 0,25 %.

- Au droit du site, les niveaux d'eau plus bas que celui de l'Yèvre et du Langis indiquent une imperméabilisation des berges ou des alluvions argileuses, le cours d'eau étant « perché », ce qui correspond avec le paysage de marais. Ces deux cours d'eau n'alimenteraient donc pas -au moins localement- la nappe des calcaires (cf. p. 24 du rapport d'août 2010).
- Conséquence de la remarque précédente : ces cours d'eau ne constituent pas des barrières hydrauliques. Le cône d'appel des captages peut s'étendre au delà de l'Yèvre et du Langis.
- Les cotes de captage très différentes sur les 3 ouvrages et sur les piézomètres doivent favoriser les échanges verticaux depuis la surface, ce qui se répercute certainement sur la vulnérabilité de la ressource et la qualité de l'eau.

Les cartes ont permis de tracer le bassin d'alimentation des captages (cf. annexe 7).

Sur cette carte est reporté l'affleurement présumé du banc marneux qui recouvre le réservoir médian ; il définit l'impluvium du réservoir supérieur qui correspond au captage F.3 et qui ne concerne pas le forage F.1.

### Paramètres hydrodynamiques

- Données : 3 pompages d'essai sont présentés dans le rapport de mars 2010 :
  - en 1957 sur F.1 ;
  - en 1969 sur F.2 puis sur F.1+F.2 ;
  - en 1987 sur les 3 captages, mais le rapport ne précise pas si les essais sont simultanés ou non. De plus, on ne sait pas à quels ouvrages s'appliquent les valeurs calculées (p.50 du rapport de mars 2010).

Bourges-Plus a effectué un pompage de 48 h sur F.1, du 29 juin au 1<sup>er</sup> juillet 2010, concernant le réservoir médian seul, complétant ainsi les données antérieures.

#### - Résultats :

- Transmissivité : la valeur retenue est de 0,11 m<sup>2</sup>/s.
- Coefficient d'emménagement : non calculable en raison de l'hétérogénéité des ouvrages (profondeur et niveaux captés des autres captages et des piézomètres).
- Extension du cône de rabattement (cf. figure 13 du rapport d'août 2010) : l'estimation est très grossière du fait de l'hétérogénéité des profondeurs et des niveaux captés : pompage sur le banc médian, mais piézomètres très peu profonds au réservoir supérieur. La distance de 500 m semble la valeur la plus acceptable. La valeur obtenue avec F.2 n'est pas représentative, ce forage étant influencé par le réservoir supérieur.

#### - Remarques :

- Le captage F.3 (qui ne capte que la nappe supérieure) est influencé par le pompage sur F.1 et le piézomètre Pz.1 légèrement : → le banc marneux séparant les 2 réservoirs supérieur et médian ne constitue donc pas une barrière hydraulique sur le plan transfert de pression, à moins que ce transfert soit provoqué par le forage F.2 qui met en relation ces 2 niveaux. Ceci laisse donc un doute sur le rôle d'écran de ce banc marneux.
- Le rayon du cône de rabattement atteindrait la faille N-S citée précédemment. Une alimentation par cet accident géologique est donc possible.

## CÔNE D'APPEL ET ISOCHRONES DE TRANSFERT

### Méthode

La détermination du cône d'appel et des vitesses de circulation dans le rapport Saunier-&-Associés ne concerne que le réservoir médian. Le réservoir supérieur est exclu en raison de sa forte vulnérabilité et de la mauvaise qualité de son eau (cf. chapitre suivant) ; de même pour le réservoir inférieur dont le Bureau d'étude soupçonne une faible productivité. Par là, le Bureau d'études anticipe la solution à retenir : exclure les deux réservoirs extrêmes.

Le Bureau d'études a retenu la méthode théorique par calcul, tout en étant conscient que cette méthode n'est pas adaptée au contexte fracturé du réservoir ; mais c'est le seul moyen rapide d'évaluation. Les résultats (présentés p. 33 et 34 du rapport d'août 2010) ont pris en compte :

- l'incertitude sur la porosité du réservoir,
- la hauteur du réservoir et en particulier la couche très productive sur F.1.
- les valeurs de production indiquées précédemment (paragraphe « besoins exprimés »).

Je retiendrais les résultats extrêmes : une forte porosité sur une grande hauteur et une faible porosité pour la part fournie (66 %) sur la faible hauteur (4 m).

Les **résultats** cartographiques sont reportés en annexe 8 et dans le tableau ci-dessous, en considérant les couples de valeurs a/b où :  
a = porosité 20 %, hauteur 23 m ;  
b = porosité 15 %, hauteur 4 m pour 66 % du débit total.

<i>Temps de transfert</i>	<i>1 mois</i>	<i>2 mois</i>	<i>3 mois</i>	
distance amont :	250 / 1490	440 / 2900	630 / 4300	m
distance aval :	70 / 90	80 / 90	80 / 90	m

### Remarques :

- Le rapport indique l'absence de corrélations entre les forages de Saint-Ursin ; il est vraisemblable que la couche à très forte productivité ne soit pas continue. Les isochrones prolongées sur de grandes distances ne sont pas à prendre en considération.
- Le champ captant est placé sur la crête piézométrique entre les deux vallées du Langis et de l'Yèvre, l'alimentation correspondant à cet interfluve ne doit donc pas être directe, les deux cours d'eau drainant la nappe. Les temps de transfert depuis ce secteur devraient être plus long (et les isochrones plus rapprochées des captages).
- Le calcaire étant plus altéré au droit des vallées, les vitesses de circulation seront plus élevées et donc les isochrones plus étirées le long de ces vallées.
- Le rayon d'action en aval atteint vraisemblablement la faille N-S où les vitesses de circulation doivent aussi être plus élevées.

En conséquence, les isochrones devraient avoir un tracé complexe ; mais il n'est pas possible de chiffrer ces tendances pour les étirements des courbes. Nous considérerons donc l'enveloppe des isochrones calculées dans l'arc de cercle compris entre les deux vallées.

## QUALITÉ DE L'EAU

### Données :

Les données proviennent de la DDASS dans le cadre du contrôle réglementaire des eaux destinées à la consommation humaine et des contrôles internes du gestionnaire. Elles ont été complétées en 2010 par le Bureau Saunier-&-Associés par des prélèvements dans les forages et piézomètres environnants, afin de rechercher l'origine des pollutions constatées au champ captant.

### Caractéristiques générales :

Cf. annexe 10 du rapport de mars 2010 pour le forage F.1 (concernant le réservoir médian considéré dans le rapport) et annexe 11 pour le forage F.2 où les 2 nappes (supérieure et médiane) sont mélangées.

Les eaux des 2 réservoirs ne se différencient guère (pH, conductivité, TAC, dureté) et témoignent d'un séjour prolongé dans un milieu calcaire. On pourrait en déduire une absence d'incidence des cours d'eau (Langis et Yèvre), ce qui renforce la conclusion du Bureau d'études : pas d'alimentation (au moins proche) de la nappe par ces cours d'eau.

### Pollution de la ressource

Les données recueillies indiquent une pollution par les nitrates et par les solvants. Les analyses n'ont pas décelé de contamination par des hydrocarbures, malgré la présence du centre commercial « Carrefour » avec ses aires bitumées pour les voitures et son poste de distribution de carburant.

#### - Nitrate

Cf. annexe 9.

Le graphique présente une coupure nette en 2002 :

- des résultats semblables pour les 3 captages, jusqu'à cette date,
- des résultats très différents depuis.

Cette différenciation est due aux modes de prélèvement, selon l'ARS.

On discerne une double évolution :

- 1- Une dégradation de 1985 à 1995, la teneur augmentant de 35 mg/l (en moyenne) à 45 mg/l, puis une stabilisation depuis ;
- 2- Une très forte variabilité des teneurs (parfois 25 mg/l entre 2 mesures successives), ce qui traduit une très grande vulnérabilité de la ressource.

A partir de 2002, les 3 forages réagissent très différemment :

- Le captage F.3, le moins profond, présente la plus forte variabilité, ce qui paraît logique.
- Par contre, c'est le forage le plus profond (F.1) qui présente la teneur moyenne la plus forte ; la teneur dépasse fréquemment la limite de potabilité (50 mg/l) ; la cause pourrait être à rattacher à une alimentation différente suivant les strates géologiques :
- F.3 pourrait avoir une alimentation proche, en milieu urbain ;
- F.1, protégé de l'environnement proche par les couches argileuses des Calcaires lités et par une cimentation du tube de soutènement plus profonde reçoit des eaux venues de plus loin, en milieu agricole.

#### - Phytosanitaires

Des pesticides ont été décelés dans les 3 captages ; leur teneur reste inférieure à la limite de potabilité sur F.1 et F.2, mais un pesticide (éthidimuron) dépasse cette limite sur F.3. Il est à noter que ce produit n'est pas utilisé en agriculture ; il ne peut venir que de traitements de voies ferrées ou route et d'espaces verts ou jardins.

### - *Solvants organo-halogénés*

Cf. annexe 10.

Les captages F.2 et F.3 sont fréquemment contaminés -au delà des concentrations admises- par du tétrachloroéthylène et du trichloroéthylène.

### - Tétrachloroéthylène :

F.3 est le plus touché avec des teneurs atteignant 43 µg/l, tandis qu'elles n'ont pas dépassé 15 µg/l sur F.2 et 9,1 µg/l sur F.1. Ici encore, c'est le forage captant la nappe la plus profonde (F.1) qui est le moins contaminé.

Des teneurs élevées (atteignant celle de F.3) ont été relevées sur les piézomètres très peu profonds du centre commercial Carrefour situé à l'Est.

### - Trichloroéthylène :

La teneur a atteint 29 µg/l sur F.3 en 2006. Elles sont inférieures à 0,50 µg/l sur F.1 et F.2. C'est en raison de ces contaminations que l'exploitation du forage F.3 a été suspendue. Le trichloroéthylène a été décelé aussi sur un piézomètre du centre commercial.

Remarque : les graphiques montrent à partir de 2009 une très grande variabilité des teneurs et surtout des teneurs beaucoup plus fortes sur F.3. Ceci serait dû uniquement au changement de méthode d'analyse, et non à une évolution de la qualité de l'eau.

## CARACTÉRISTIQUES DES CAPTAGES DE SAINT-URSIN

### F.1

- *Forage* : Cf. coupe en annexe 2 et photos du rapport de mars 2010.

- Le forage ne capte que l'eau du réservoir médian ; le tube de soutènement avec cimentation à l'extrados occulte totalement le réservoir supérieur.
- L'examen par caméra effectué en 1989 a montré des dépôts qui obstruent la partie inférieure des crépines au delà de 61 m. Le Bureau d'étude conclut que ces dépôts sont dus à l'absence d'arrivée d'eau plus profonde et non l'inverse : que ces dépôts ont entraîné la suppression d'arrivée d'eau.

### - *Aménagement de surface* :

Le forage est situé dans le bâtiment principal, avec la station de traitement. J'ai noté :

- la tête de forage est dans une cave. Le tube de soutènement s'élève bien au dessus du fond de la cave, mais il est échancré jusqu'au plancher de la cave pour le passage du tube d'exhaure ; il n'y a donc pas de sécurité vis à vis d'écoulement superficiel éventuels dans le forage ;
- les murs de la cave sont parfaitement secs ;
- un mur étanche isole le forage de la partie aval de la cave, traversé par la conduite horizontale d'exhaure.

### F.2

Cf. coupe en annexe 3 et photos dans le rapport de mars 2010.

### - *Forage* :

- C'est le forage le plus profond (96 m), mais il capte l'eau des 3 réservoirs décrits précédemment et mélange ainsi des nappes de caractéristiques différentes sur le plan pollution.
- La réduction à 30 m de profondeur est obstruée par une plaque qui empêche toute investigation dans l'ouvrage.

**- Aménagement de surface :**

- Le forage est situé dans une baraque métallique, à même le sol.
- Il est dans une cave fermée par une plaque métallique.

**F.3**

- C'est un puits peu profond, de 2 m de diamètre.
- La tête de puits est dans une cave surélevée, avec capots à bords recouvrants.
- Les barres de suspension des pompes traversent les parois du puits sous le niveau de l'eau. La paroi est donc fragilisée en ce point ; il convient de s'assurer de son étanchéité.

L'exploitation de cet ouvrage est suspendue en raison de la mauvaise qualité de l'eau (excès de CHV).

## **ENVIRONNEMENT**

### **Environnement immédiat**

Le champ captant de Saint-Ursin est dans un vaste enclos compris entre le chemin qui longe le marais et le centre commercial « Carrefour ». Les principales remarques sont :

- Le sol est enherbé. Les voies de circulation sont le plus souvent bituminées, ce qui faut éviter.
- La parcelle est entourée d'un grillage de 1,75 m de haut, avec plaque de béton à la base (ce qui convient tout à fait).
- Deux piézomètres ont été réalisés à proximité de la clôture pour l'étude de 1987 (cf. annexe 14 et rapport de mars 2010, p. 44 à 47).
  - Les 2 ouvrages sont très peu profonds : 15 et 10 m, dans le réservoir supérieur. Ils sont inutiles pour l'étude hydraulique des captages F.2 et surtout F.1.
  - Les coupes techniques n'indiquent pas de cimentation à l'extrados du tube plein ; il y a tout lieu de conclure à la mauvaise conception des piézomètres.
  - Ils ne sont pas protégés de chocs éventuels par des engins de service pour l'entretien de l'enclos.
  - Le piézomètre Pz.1 peut cependant avoir un rôle important d'alerte vis à vis des pollutions peu profondes issues de l'amont, ce qui suppose qu'il soit utilisé comme ouvrage de contrôle et à la condition qu'il soit réhabilité pour la protection vis à vis des eaux de ruissellement.
- La maison occupée autrefois par le gardien est située à l'intérieur de l'enclos qui ne peut être alors être considéré comme un périmètre de protection immédiate.
- Le groupe électrogène de secours est placé dans un petit bâtiment, avec une extension abritant la réserve de fioul complètement entourée d'un mur formant un bac de rétention. Le remplissage de la cuve s'effectue depuis une aire bituminée devant le bâtiment, en mauvais état, laissant paraître des traces qui pourraient être dues à des fuites (ou égouttement). Cette aire est drainée par un léger fossé qui traverse tout l'enclos en son milieu.
- Les eaux de ruissellement ouest sont évacuées de l'enclos par un tuyau de grand diamètre en direction de l'Yèvre, jusqu'au chemin qui longe la clôture.

### **Environnement proche**

On considérera la surface comprise dans le cône d'appel des captages dans les conditions optimales qui correspondent à peu près à la vitesse maximale de transfert pour une durée de 1 mois ou la vitesse minimale sur 3 mois.

Des rapports du Bureau Saunier-&-Associés et de mes observations, je retiens :

#### **En aval :**

- Le marais de l'Yèvre et du Langis couvert de jardins pour cultures vivrières de particuliers, selon des divisions parcellaires très denses, avec de nombreux fossés en eau sans écoulement visible. Rappelons que le Bureau d'études avait conclu à une indépendance des eaux de surface et de la nappe des calcaires. Le rapport n'indique pas de puits, l'arrosage se faisant par pompage dans les fossés. Ceci reste à vérifier, car un puits dans cette zone annihilerait le rôle protecteur des alluvions argileuses.
- Le chemin qui longe la clôture des captages, en léger contrebas et qui mène au :
- Collecteur d'eau pluviale du centre commercial.

**En amont** dans l'interfluve :

Cf. annexes 11, 12, 13.

- C'est une zone commerciale et anciennement industrielle.  
- Le centre commercial « Carrefour », contre la clôture orientale des captages, en léger surplomb (cf. p. 77 à 80 du rapport de mars 2010). C'est un site ICPE pour l'aire de stationnement des véhicules, les systèmes de réfrigération et compression et la station de distribution de carburant. Le rapport n'indique pas d'implication des produits commerciaux stockés. J'ai noté :

- Toutes les aires de circulation sont goudronnées.
- 1 cuve de gazole propre au centre, à double enveloppe.
- 2 réservoirs d'hydrocarbures de 30 m<sup>3</sup> ne répondant plus aux normes de sécurité (autorisation de 1992).
- De nouveaux réservoirs d'hydrocarbures conformes aux normes (demande de 1995), mais qui ont été installés sans attendre l'autorisation préfectorale. La procédure de régularisation n'est pas encore terminée ! (cf. rapport de mars 2010, p. 78). Ceci montre qu'on ne peut faire confiance à un Etablissement de cette importance et que la législation est insuffisante (et impuissante) pour la protection d'une installation publique. J'ai un autre exemple de non respect de la législation qui a abouti à un non-lieu...
- 4 « piézomètres » ont été réalisés sur le domaine de Carrefour (cf. figure 41 du rapport de mars 2010) pour déceler des pollutions éventuelles. Les résultats sont en principe communiqués à Bourges-Plus, mais cela n'a pas toujours été respecté (indiqué lors de la réunion du 6 octobre). Attention : si les analyses sont bien assurées par la Société Carrefour (autocontrôle), je ne puis les considérer comme sûres (par expérience !).
- Ces « piézomètres » sont très peu profonds (moins de 10 m) et leur conception n'est pas connue. Ils doivent être considérés comme des ouvrages de contrôle de pollution superficielle, mais pas comme des piézomètres pour le contrôle de la nappe captée par F.1.
- Un projet « Nord-Auto » a été déposé pour la réhabilitation d'un ancien centre, avec atelier, bureaux, surface de vente. Il n'y aurait ni stockage d'hydrocarbures, ni station de lavage.
- Carrefour a présenté un projet d'aménagement et d'extension comprenant :
  - une galerie marchande,
  - le déplacement de la jardinerie qui serait contre l'enclos des captages de Saint-Ursin,
  - la construction d'un parc de stationnement à plusieurs niveaux à la place de la jardinerie actuelle.
- Cette aire est la seule de ce domaine amont situé au sud de la voie ferrée qui soit raccordée à l'assainissement collectif (cf. annexe 11).

Malgré ces conditions, aucune pollution par hydrocarbure n'a été relevée aux captages de Bourges-Plus. Le risque est pourtant grand : hydrocarbures libérés par les pneumatiques, fuites d'huile de véhicules en mauvais état, ... J'ajouterais le phénomène souvent constaté dans de telles surfaces : courses nocturnes de voitures et parfois incendies volontaires.

En outre, les travaux de construction (galerie marchande et parc de stationnement) perturberont très vraisemblablement l'eau captée à Saint-Ursin (turbidité et produits divers infiltrés dans le sol).

- De l'autre côté de la route D-2E et sur près de 1,5 km s'étend un ancien dépôt de matériel militaire qui n'a fait jusqu'ici l'objet d'aucune investigation pour l'état du sous-sol. Cette surface est actuellement occupée en partie par diverses activités tertiaires et installations artisanales difficilement contrôlables.

- La voie ferrée. Outre le transport de produits liquides ou solubles pouvant être dangereux, je signale le traitement des ballasts et accotements par herbicides. Ce qui pourrait peut être expliquer la détection d'éthidimuron sur F.3 .



- Ouvrages souterrains : cf. annexe 13.

- 4 « piézomètres » du centre commercial « Carrefour » (cf. ci-avant) sans cimentation de l'annulaire, ne dépassant pas du sol et dont un situé sur un « trottoir » dans le parc de stationnement. Les contrôles qui étaient autrefois mensuels sont passés à 2 fois par an (en hautes eaux et en basses eaux) , ce qui est une aberration, car il y a confusion avec contrôle de qualité d'eau brute et contrôle d'une eau pouvant être polluée. Des mesures bi-annuelles reviendraient à étendre un périmètre de protection rapprochée correspondant à un temps de réaction de 6 mois au moins ! Ce qui est incompatible avec la faible distance entre le centre commercial et les captages de Saint-Ursin.
- forage industriel (indice 519-4-0004) de 20 m de profondeur, à l'extrémité orientale de l'ancien dépôt, de 20 m de profondeur ; situé à 1 800 m en amont hydraulique, il devrait capter la même nappe que F.1.
- Plusieurs puits (519-3-130, 519-4-64, 65) de faible profondeur (10 m au maximum) n'atteignant que le réservoir supérieur. Leur liste n'est certainement pas exhaustive.
- Des sondages dont on ne dispose d'aucun renseignement : ni la profondeur, ni leur état actuel (cf. tableau p. 26 à 28 du rapport de mars 2010).

*Au nord* d'après la carte IGN (le rapport n'indiquant pas de site particulier) : la vallée du Langis occupée par des jardins sur le marais sur plus de 1 km et en rive droite par des ensembles scolaires et universitaires et des habitations.

*Au sud* :

- La vallée de l'Yèvre avec ses marais, canaux, ruisseaux et jardins
- En rive gauche : 2 centres industriels :
  - Nexter : munitions et travail mécanique de métaux et d'alliages,
  - Lahitolle

Les analyses faites aux forages de Nexter montrent que cette industrie ne serait pas à l'origine de la pollution par des solvants au champ captant de Saint-Ursin, les teneurs en tétrachloroéthylène étant bien plus faibles. De toutes façons, ces deux activités se trouvent hors du cône d'appel des captages.

- Ouvrages souterrains : cf. annexe 13.

- 3 forages industriels (réunis sous 1 seul indice BSS : 519-3-73) de profondeur inconnue. La teneur en solvants (tétrachloroéthylène) est très inférieure à celles mesurées au champ captant, ce qui tendrait à montrer que la pollution ne vient pas du Sud (cf. figure 16 du rapport d'août 2010).
- Plusieurs puits de faible profondeur, restant dans le réservoir supérieur.

### **Environnement lointain**

Il correspond approximativement à la surface comprise entre l'isochrone « 1 mois » analysée précédemment et l'isochrone « 3 mois » du cas le plus défavorable au point de vue vitesse de transfert. Cette surface va au delà de l'affleurement supposé du banc marneux qui protège de réservoir supérieur (cf. annexe 12).

D'après les rapports du Bureau d'études, je retiens:

- La prolongation de la zone d'activités dans l'interfluve, jusqu'au bourg de Saint-Germain-du-Puy.

Le rapport indique :

- déchets industriels et stockage et traitement d'ordures ménagères (Ets. Logidis) ;
- stockage et récupération de métaux (Ets. Mainguy et Menut) ;
- suite de la voie ferrée ;
- grandes voies de circulation : la ceinture N-14 et la route N-15 (d'après la carte fournie).

Mis à part le tableau des ICPE, nous n'avons aucun renseignement sur l'ensemble des activités de ce secteur.

- Des terres agricoles qui sont vraisemblablement à l'origine de la pollution par le nitrate.
- Les cours d'eau de l'Yèvre et du Langis qui drainent l'ensemble du bassin versant présenté en annexe 7.

## CONCLUSION

Au vu des 2 rapports du Bureau d'études Saunier-&-Associés, des données qui m'ont été transmises et de ma connaissance régionale, je retiens :

- La ressource est très vulnérable en raison de l'absence de couverture argileuse du réservoir calcaire.
- Le réservoir étant vraisemblablement de type discontinu, la circulation de l'eau doit être très rapide, le long d'axes de circulation privilégiés qui pourraient correspondre aux 2 cours d'eau (l'Yèvre et le Langis) : les isochrones devront être très étendues.
- Le captage F.3 est le plus vulnérable en raison de sa faible profondeur et de défaut d'aménagement. Il fournit l'eau la plus contaminée.
- L'hétérogénéité de conception des forages favorise les transferts de polluants vers la partie profonde de la nappe aquifère. Le forage F.1 -le mieux conçu- reçoit les eaux contaminées par le biais des autres captages F.2 et F.3.
- La qualité de l'eau exploitée dans ce champ captant reflète ces conditions : de fortes pollutions à très grande variabilité et dépassant les normes de potabilité.
- Un environnement problématique : centre commercial en limite du champ captant, anciennes usines pouvant expliquer les pollutions aux captages situées en amont hydraulique.

Dans ces conditions, il peut paraître impossible de protéger efficacement les captages de Saint-Ursin. Cependant, la Communauté d'Agglomération tient fermement à conserver ces captages en raison de leur forte participation à l'alimentation de l'agglomération et en raison des aménagements déjà existants sur le site.

Dans mon avis du 18 avril, j'avais déjà préconisé le comblement de F.3 et celui éventuel de F.2 pour rendre possible la protection de ce site de captage au niveau du réservoir calcaire « médian » semi-captif. Le Bureau d'étude a développé cette proposition et conseillé la réalisation d'un nouvel ouvrage reprenant la conception de F.1, à l'opposé de l'enclos, afin de parvenir à la production actuelle.

Malgré cela, la mise en œuvre de périmètres de protection ne sera possible qu'au prix de prescriptions contraignantes vis à vis des activités proches et d'un réseau de contrôle et d'alerte très rigoureux. En ce qui concerne le contrôle du bon respect des prescriptions, j'insiste sur la difficulté d'intervenir chez les particuliers et auprès de grandes entreprises qui ont un poids politique (au sens propre du mot) suffisant pour s'opposer à toute intervention ou sanction. Je le sais par expérience. Dans ces conditions, des périmètres de protection pourront réduire les risques, mais non les supprimer.

L'extension des périmètres de protection que je propose ci-après dépendra du temps de réaction pour la détection d'une pollution dans ces conditions difficiles (la mise en œuvre de la solution de secours ne devrait pas poser de problème avec la gestion actuelle). Lors de la réunion du 6 octobre 2010, il a été convenu que ce temps serait de 1 mois pour des contraintes fortes et de 3 mois pour des contraintes moins astreignantes.

### *Conditions de protection :*

- F.3 devra être impérativement condamné et comblé de telle sorte qu'aucune infiltration des eaux superficielles ne puisse pénétrer dans le sol au niveau du réservoir supérieur.
- F.2 devrait être réhabilité par comblement de la base du forage jusqu'au niveau marneux compris (lequel forme le substratum du réservoir médian) et occultation complète du réservoir supérieur par un tube plein avec cimentation sous pression à l'extrados. La forte réduction de diamètre à la base du réservoir supérieur pourrait rendre cette solution envisageable. La faisabilité technique et financière sera étudiée au préalable. Cette solution présente cependant 2 défauts :
  - Risque d'invasion du ciment injecté dans le réservoir médian à préserver ;
  - Proximité de F.1 entraînant des interférences sur les rabattements, limitant de ce fait la production.

En cas d'impossibilité de réhabiliter F.2, celui-ci devra être comblé dans les règles de l'Art et un nouvel ouvrage serait foré selon la conception de F.1 au nord-ouest de la parcelle, afin que les deux ouvrages n'interfèrent pas entre eux.. Attention : les travaux troubleront la production de F.1.

## **PÉRIMÈTRES DE PROTECTION**

### **Périmètre de protection immédiate**

#### *Limites*

Cf. annexe 14.

Elles sont constituées par l'enclos actuel cadastré BO – 199 et 200. Cependant, on devra exclure l'ancienne maison du gardien (si elle demeure une habitation).

#### *Prescriptions générales*

- Pleine propriété de la Collectivité.
- Clos parfaitement jusqu'à une hauteur minimale de 1,75 m.
- Portail fermé avec clé.
- Clôture et portail ne devront pas être traversés par des animaux de la taille d'un chien (mailles inférieures ou égales à 10 cm).
- L'enclos ne doit être accessible que par les personnes autorisées pour le fonctionnement et l'entretien du captage et de la station de traitement.
- Sol mis en herbe. Interdiction d'y épandre engrais ou désherbants. Un goudronnage est à proscrire.
- Installations, constructions ou activités doivent se rapporter uniquement à l'exploitation et à l'entretien de la station.
- Interdiction de tout dépôt de matériel ou produits quel qu'ils soient, et de tout épandage, déversement.
- Tête de puits et enclos doivent être équipés d'une télé-alarme.

#### *Prescriptions particulières*

- Voies de circulation : il faut prévoir leur remplacement par un recouvrement de calcaire ou par un revêtement cimenté dès qu'une réfection se révélera nécessaire.
- La maison occupée autrefois par le gardien ne peut rester dans l'enclos si elle garde sa fonction d'habitation. Elle devra alors être séparée du reste par une clôture identique à celle qui existe et avec une entrée indépendante.
- Aire de remplissage de fioul : les conditions actuelles devront être modifiées d'urgence : aménagement d'une aire cimentée avec recueil du ruissellement vers un réceptacle séparateur d'hydrocarbures pouvant être nettoyé facilement en cas d'accident de remplissage et égouttement, sans relation avec le drainage extérieur.
- Tuyau de drainage : il faudra veiller à ce qu'un grillage empêche l'introduction d'animaux sur le site.
- Piézomètres :
  - Pz-2 n'est d'aucune utilité. Il devra être neutralisé et comblé suivant un programme précis répondant aux règles de l'Art.
  - Pz-1 pourrait garder son rôle de contrôle et d'alerte pour une pollution superficielle, à la condition que son équipement de surface soit revu (étanchéité de la partie supérieure, protection du tube au sol).

### **Périmètres de protection rapprochée :**

Cf. annexe 15.

On définira 2 périmètres, le premier à contraintes fortes étant destiné à préserver le forage de pollutions brutales, non diluées, trop rapides pour être décelées à temps.

#### **P.R.1 :**

##### *Limites :*

Elles sont comprises dans le cône d'appel dans les conditions optimales qui correspondent à peu près à la vitesse maximale de transfert pour une durée de 1 mois ou la vitesse minimale sur 3 mois. Elles incluent l'extension du cône de rabattement du pompage.

Les anciens dépôts militaires situés en amont (à l'Est) du champ captant occupent une très vaste parcelle qui devra être divisée suivant des bornes existantes en périphérie.

**Prescriptions générales :**

Sont interdits :

- L'extension de la zone d'activité et toute nouvelle construction industrielle, artisanale, sans considération de seuil de déclaration en ICPE.
- Les stationnements de nomades, sans considération de délai pour une évacuation.
- Tout dépôt sur le sol à l'air libre ou enterré de produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux (ordures ménagères, déchets divers, ...) quel que soit le volume, à l'exception de produits dans des contenants fermés et transportables et conteneurs spécialement adaptés.
- Tout nouveau stockage de produit liquide ou soluble de plus de 5 m<sup>3</sup> susceptible d'altérer la qualité des eaux.
- L'implantation d'oléoducs ou de nouvelle distribution collective d'hydrocarbure.
- Les cimetières et les inhumations privées, l'enfouissement d'animaux.
- Les excavations pérennes.
- Puits et forages, quelque soit leur profondeur et leur utilisation, sauf pour un captage public d'alimentation en eau potable ou un ouvrage public destiné au contrôle de la nappe souterraine.
- Tout ouvrage d'infiltration dans le sol.
- La construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.
- L'épandage d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle, de lisier.
- L'emploi de produits phytosanitaires chimiques.
- Les rejets dans le milieu naturel d'eaux usées, de stations d'épuration collective ou individuelle, de lavage.

**Prescriptions particulières :**

Sur la surface du centre commercial « Carrefour » :

- Tous les produits commercialisés susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines sont stockés dans les locaux couverts à sol étanche. On veillera à ce qu'il n'y en ait aucun à l'extérieur, à l'exception des bouteilles de gaz stockées dans des racks sécurisés à la station de distribution de carburants.
- Les contrôles de qualité des eaux dans les « piézomètres » et au niveau des séparateurs doivent revenir à une fréquence mensuelle (modification à apporter à l'article de 9.2.4 de l'arrêté du 2 août 2010), afin d'être en rapport avec le temps de réaction pris pour l'extension du périmètre de protection.
- On devra s'assurer du bon état des voies de circulation et de son réseau de drainage d'eaux de ruissellement pour éviter toute infiltration dans le sol.
- Une surveillance devra empêcher toute intervention mécanique ou remplissage de réservoir de véhicule sur les aires de stationnement et d'une façon générale à l'air libre.
- Il n'y aura pas d'extension de citernes d'hydrocarbures. Les citernes existantes devront être mises aux normes dans le délai le plus bref.
- Les aires de remplissage d'hydrocarbures devront être absolument imperméables et avoir un drainage propre avec séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné pour éviter toute fuite accidentelle à l'extérieur de cette aire.
- Il n'y aura pas d'aire de lavage de véhicules.
- Il n'y aura pas d'atelier ouvert de vidange et stockage d'huile et autres produits toxiques.
- Le réaménagement de locaux existants est accepté sous réserve de respect des prescriptions précitées.
- Les « piézomètres » de Carrefour devront être réhabilités pour les protéger de tout ruissellement, choc et accès par des personnes étrangères au service de contrôle : cimentation de la partie supérieure annulaire du tube, fermeture étanche à clé, protection contre les véhicules pour le piézomètre situé dans le parc de stationnement.
- La construction d'une surface commerciale (jardinerie) contre le périmètre de protection immédiate des captages est malvenue, car les travaux perturberaient très vraisemblablement la qualité de l'eau des captages et le stockage de produits phytosanitaires introduirait un risque supplémentaire.

Hors de la zone commerciale :

- Toute construction (habitation ou autre) sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Voie ferrée et boulevard ne devront pas être traités par des herbicides chimiques.
- Partie occidentale de l'ancienne zone industrielle militaire : la cession des terrains à la Ville de Bourges aurait été faite sans diagnostic du sol et sous-sol ; ceci est à vérifier et éventuellement à faire, afin de remédier à la pollution persistante au champ captant de Bourges-Plus.
- Jardins des marais :
  - Il est impératif qu'il n'y ait aucun puits perçant les alluvions.
  - Une information doit être faite avec accusé de réception auprès de tous les jardiniers pour le respect des prescriptions générales.

**Note:** Ces prescriptions s'appliquent aux captages dans la nappe des calcaires du Jurassique supérieur et pour des ouvrages en bon état. En cas de détérioration des ouvrages (perforation de la colonne, infiltration d'eaux superficielles, ...) ces prescriptions deviendraient obsolètes. Leur état devra donc être contrôlé régulièrement.

**P.R.2 :**

**Limites :**

Elles sont circonscrites dans l'isochrone « 3 mois » présentée en annexe 8, jusqu'à l'affleurement du banc marneux qui coiffe le réservoir médian, et couvre les plaines alluviales de l'Yèvre et du Langis respectivement en rive droite et gauche.

**Prescriptions générales :**

Sont interdits :

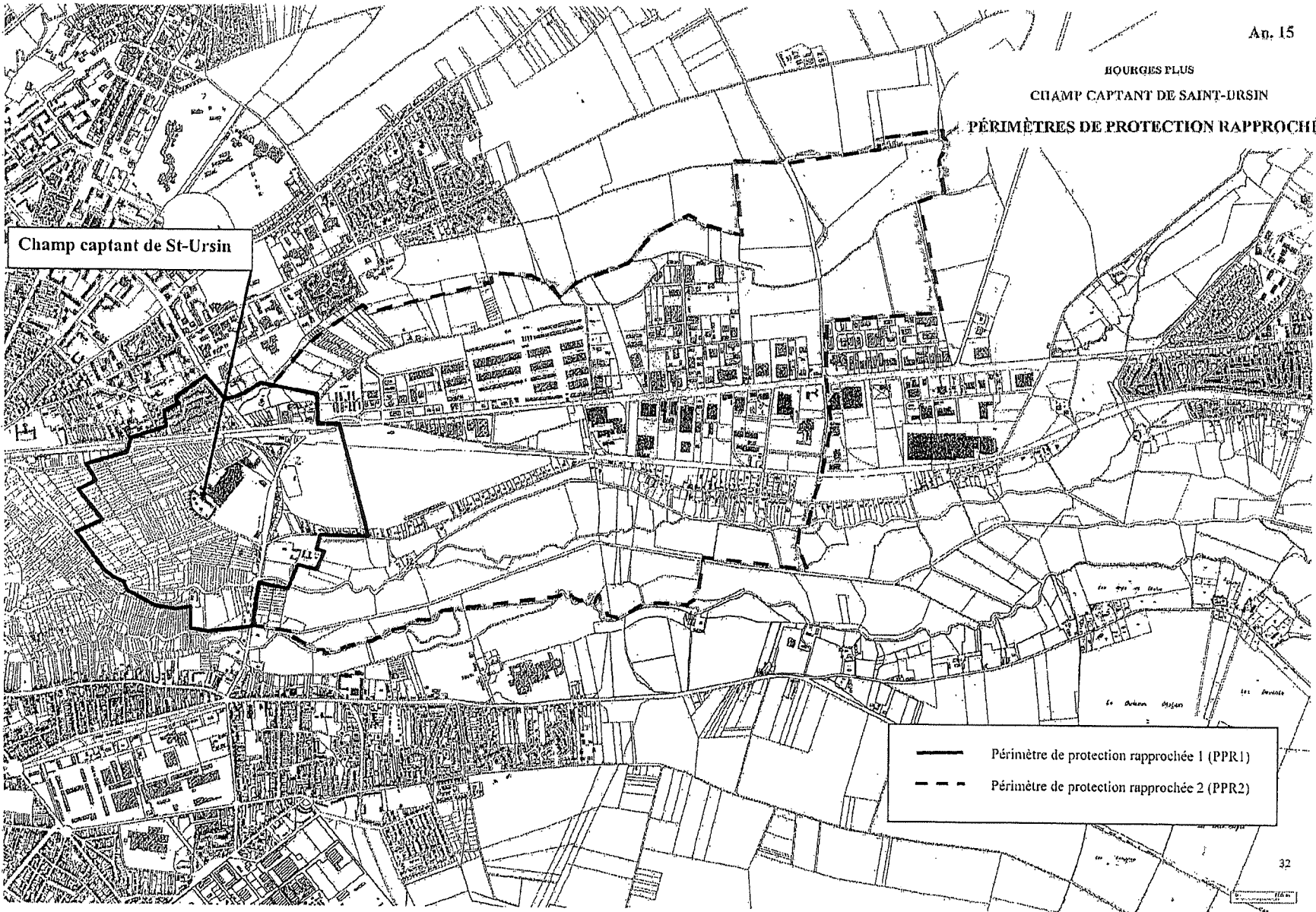
- La création de nouvelles zones industrielles ou l'extension de zones existantes.
- Tout dépôt de produit ou matière susceptible d'altérer la qualité des eaux (ordures ménagères, produits de traitement agricole, engrais, hydrocarbures), entrant dans la catégorie d'établissement classé.
- Tout déchet, quel qu'il soit, à l'air libre, ou sur le terrain naturel (déchèteries entre autres).
- Les cimetières.
- Les excavations pérennes atteignant le calcaire.
- De nouveaux captages (puits et forages) atteignant le même aquifère, quelque soit leur utilisation, sauf pour un captage public d'alimentation en eau potable.
- Tout ouvrage d'infiltration dans le sol.
- La construction d'installation collective d'épuration d'eaux usées domestiques ou industrielles.

**Prescriptions particulières :**

- On veillera particulièrement à ce que les pratiques culturales suivent les règles de la zone vulnérable.
- Les accotements de la voie ferrée ne devront pas être traités par des herbicides chimiques.
- Tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux superficielles et souterraines ne doit pas être exposé directement aux intempéries ou être stocké dans les locaux couverts à sol étanche.
- Les aires de remplissage d'hydrocarbures dans des cuves de plus de 5 m<sup>3</sup> (sans considération d'équivalence) devront être absolument imperméables et avoir un drainage propre avec séparateur d'hydrocarbure suffisamment dimensionné pour éviter toute fuite accidentelle à l'extérieur de cette aire.
- Les puits non utilisés pour l'alimentation en eau seront comblés suivant les règles de l'Art. Les puits utilisés seront diagnostiqués afin d'être réhabilités si nécessaire pour éviter toute introduction d'eau superficielle vers la nappe.
- L'assainissement collectif devra être étudié en vue d'une généralisation dans toute la zone urbaine et industrielle.
- Un diagnostic de l'état du sol et du sous-sol doit être demandé pour l'ancienne zone militaire, en vue d'une dépollution éventuelle. La partie encore active doit suivre les prescriptions générales.

HORGES PLUS  
CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSI

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RAPPROCHÉ



Champ captant de St-Ursin

— Périmètre de protection rapprochée 1 (PPR1)  
- - - Périmètre de protection rapprochée 2 (PPR2)

**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**

**PLAN DE SITUATION**

Extrait carte IGN à 1 / 25 000  
(figure 3 du rapport Saunier-&-Associés – mars 2010)

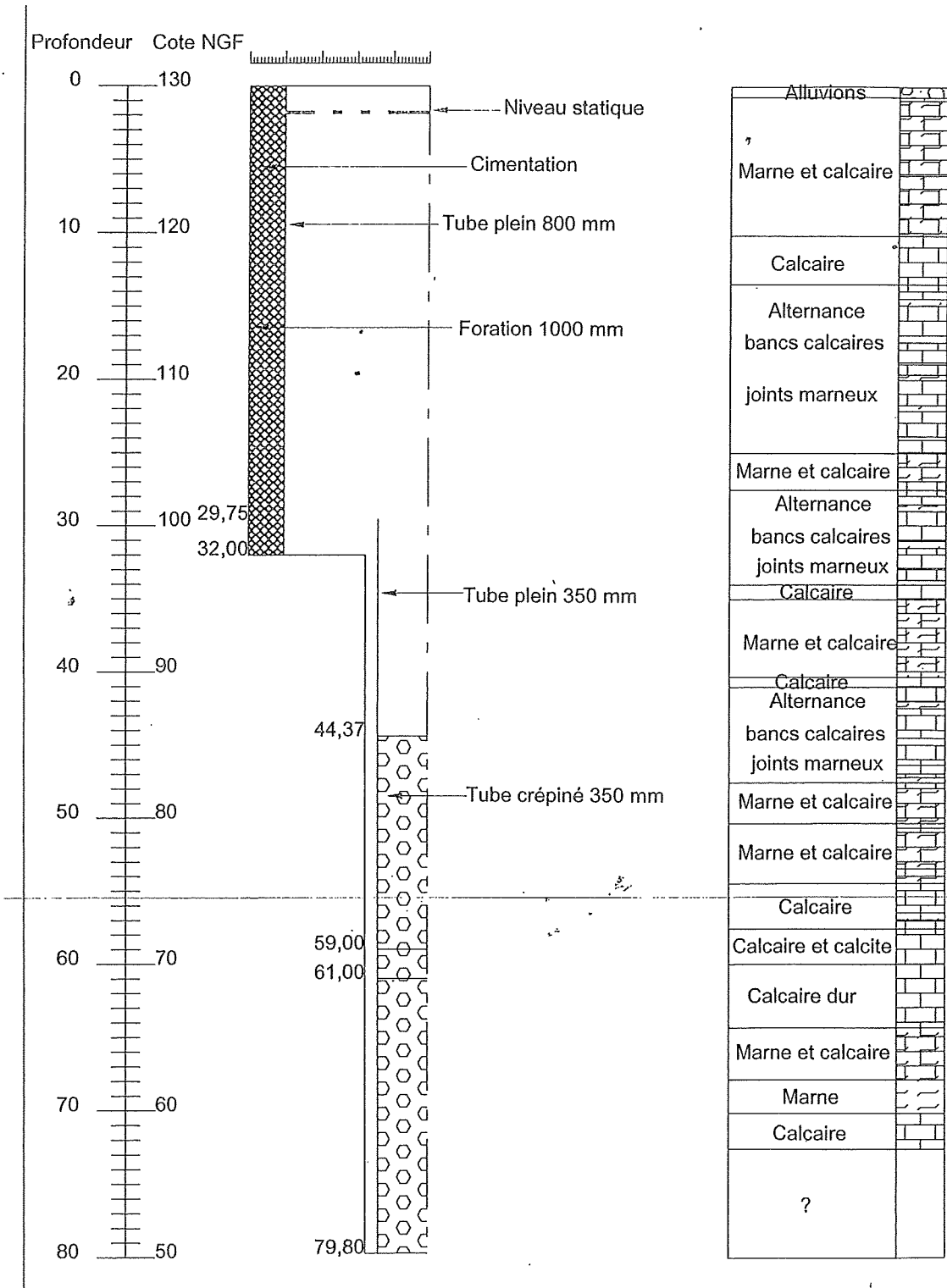


BOURGES PLUS

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

COUPE GÉOLOGIQUE ET TECHNIQUE  
DU FORAGE F.1

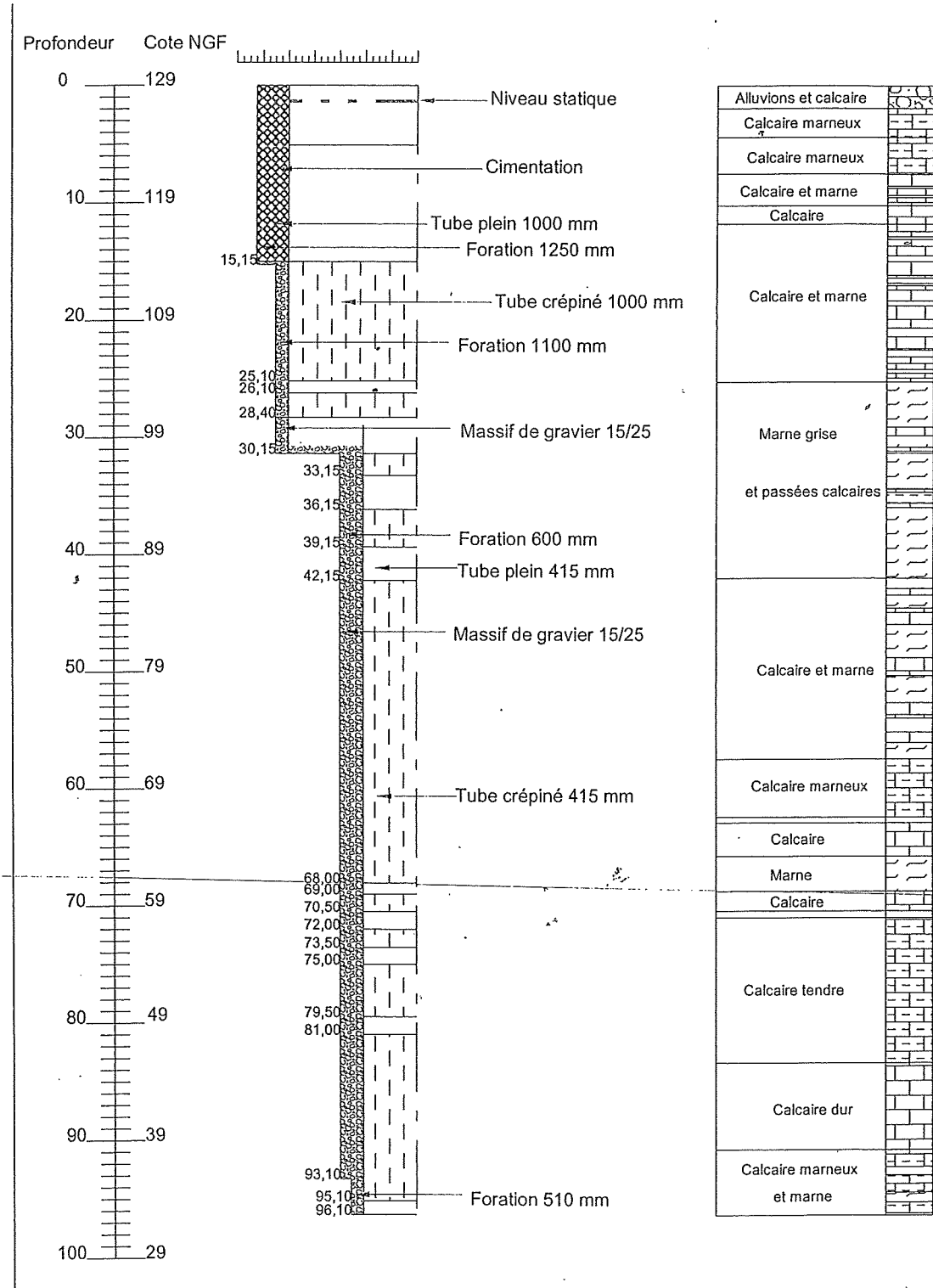
(figure 14 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)





**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**COUPE GÉOLOGIQUE ET TECHNIQUE**  
**DU FORAGE F.2**

(figure 16 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



BOURGES PLUS

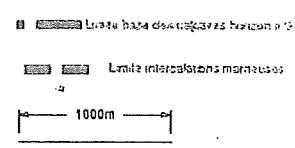
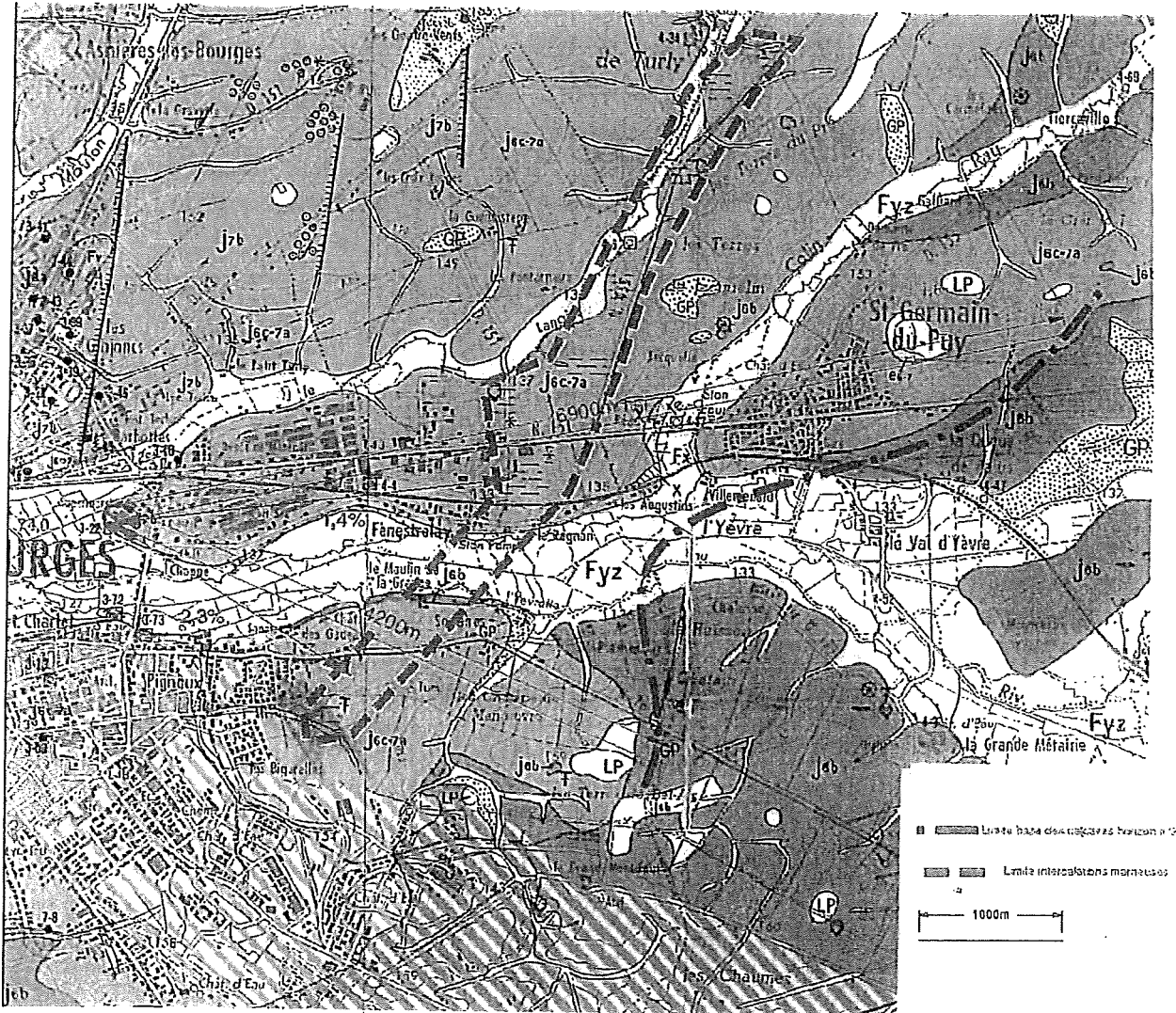
CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

GÉOLOGIE À L'EST DE BOURGES

Extrait carte géologique de Bourges, n° 519

Echelle : 1 / 50 000

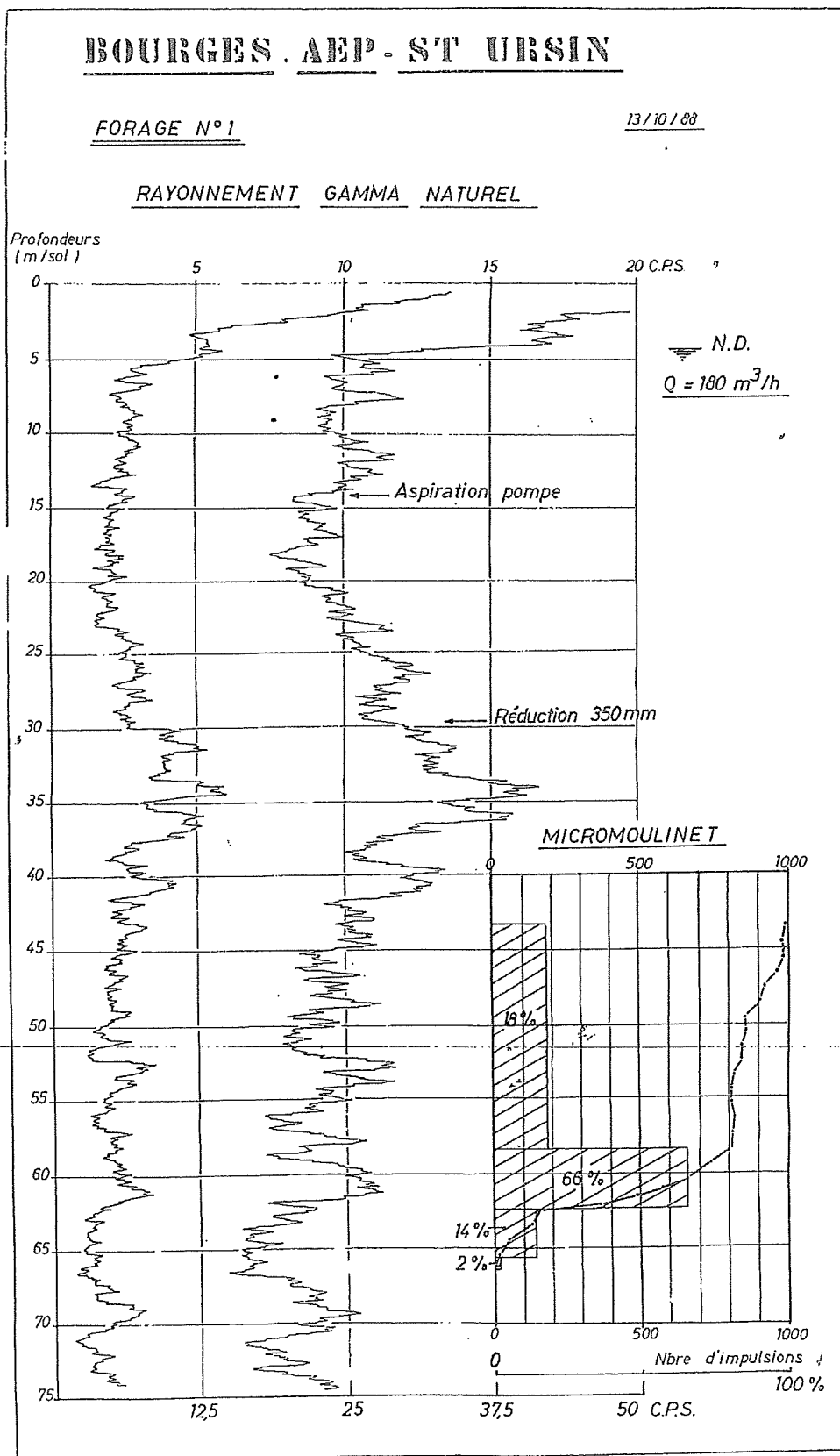
(figure 2 du rapport Saunier-&-Associés - août 2010)



- Fyz** : Alluvions anciennes, subactuelles et actuelles, des rivières et colluvions argilo-sablonneuses des fonds de vallées  
1 - Alluvions anciennes : traces d'apports pléistocènes de rivières
- J7a** : Kimmérien inférieur : calcaires de la butte d'Archeat  
\* \* - niveau à glaucan au sommet  
o o - niveau à oolithes disséminées  
1 - niveau biocritique de base - a, obscura - b, ruyssou
- J7b** : Orléanien supérieur - Kimmérien inférieur  
Kimmérien inférieur : Calcaires de la Guenchière
- J6c-7a** : Orléanien supérieur ; Kimmérien inférieur ; Calcaires à fites supérieurs  
- - - Intercalaires marneuses observées
- J6b** : Orléanien supérieur  
1 - Calcaires à Spenglières de Vau, niveau supérieur  
2 - Calcaires oolithiques gravellés de Montmariery et calcaires oolithiques crayeux de Bourges
- J6a** : Orléanien supérieur : calcaires lités mineurs  
\* - alternance des niveaux durs et de niveaux épais

**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**DIAGRAPHIES SUR LE FORAGE F.1**  
**RAYONNEMENT-GAMMA ET MICRO-MOULINET**

(figure 15 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



BOURGES PLUS

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

PIEZOMÉTRIE DE LA NAPPE DES CALCAIRES

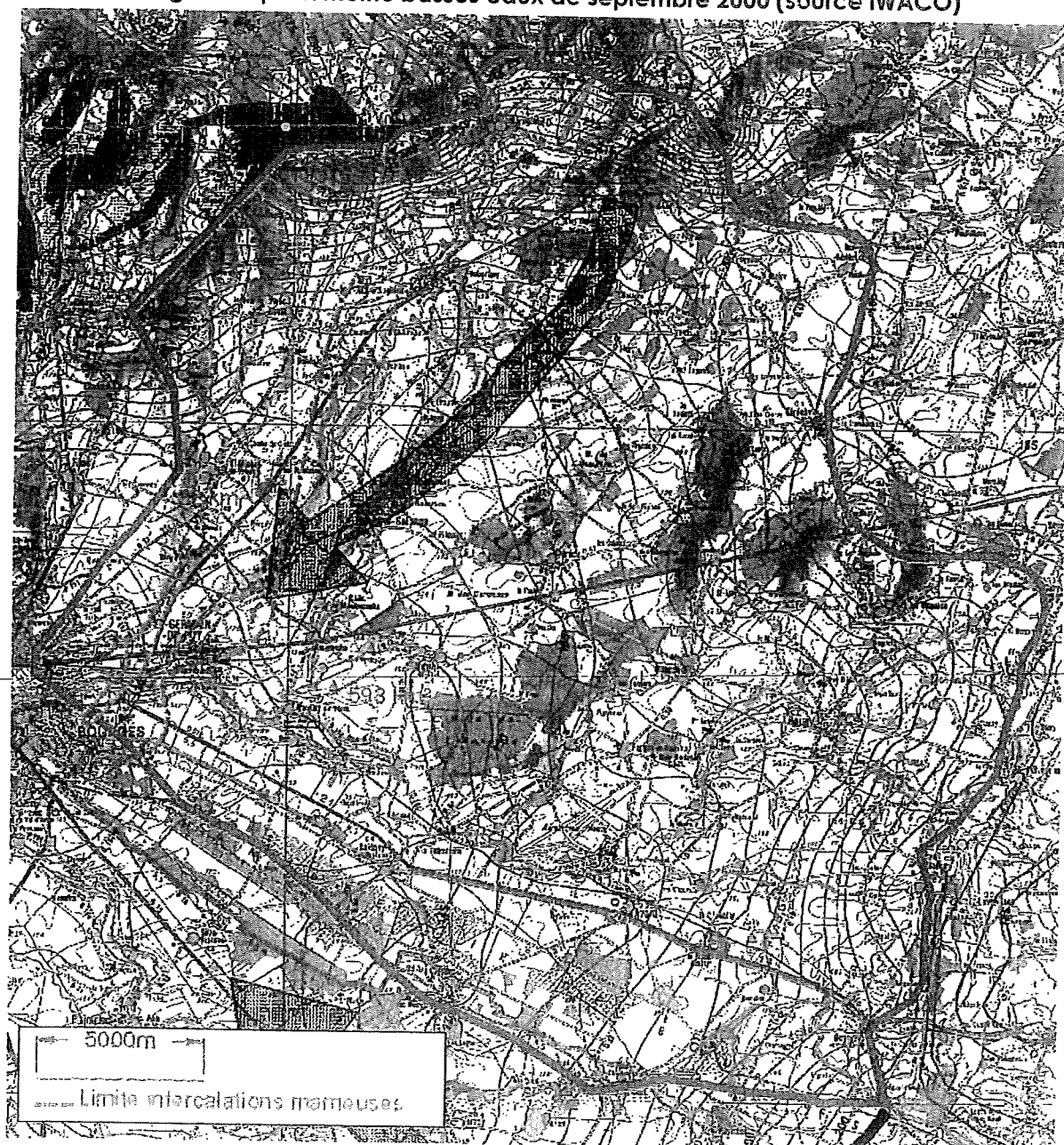
(figure 12 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**BASSIN D'ALIMENTATION DES CAPTAGES**

(figure 7 du rapport Saunier-&-Associés - août 2010)

Figure 7 : piézométrie basses eaux de septembre 2000 (source IWACO)

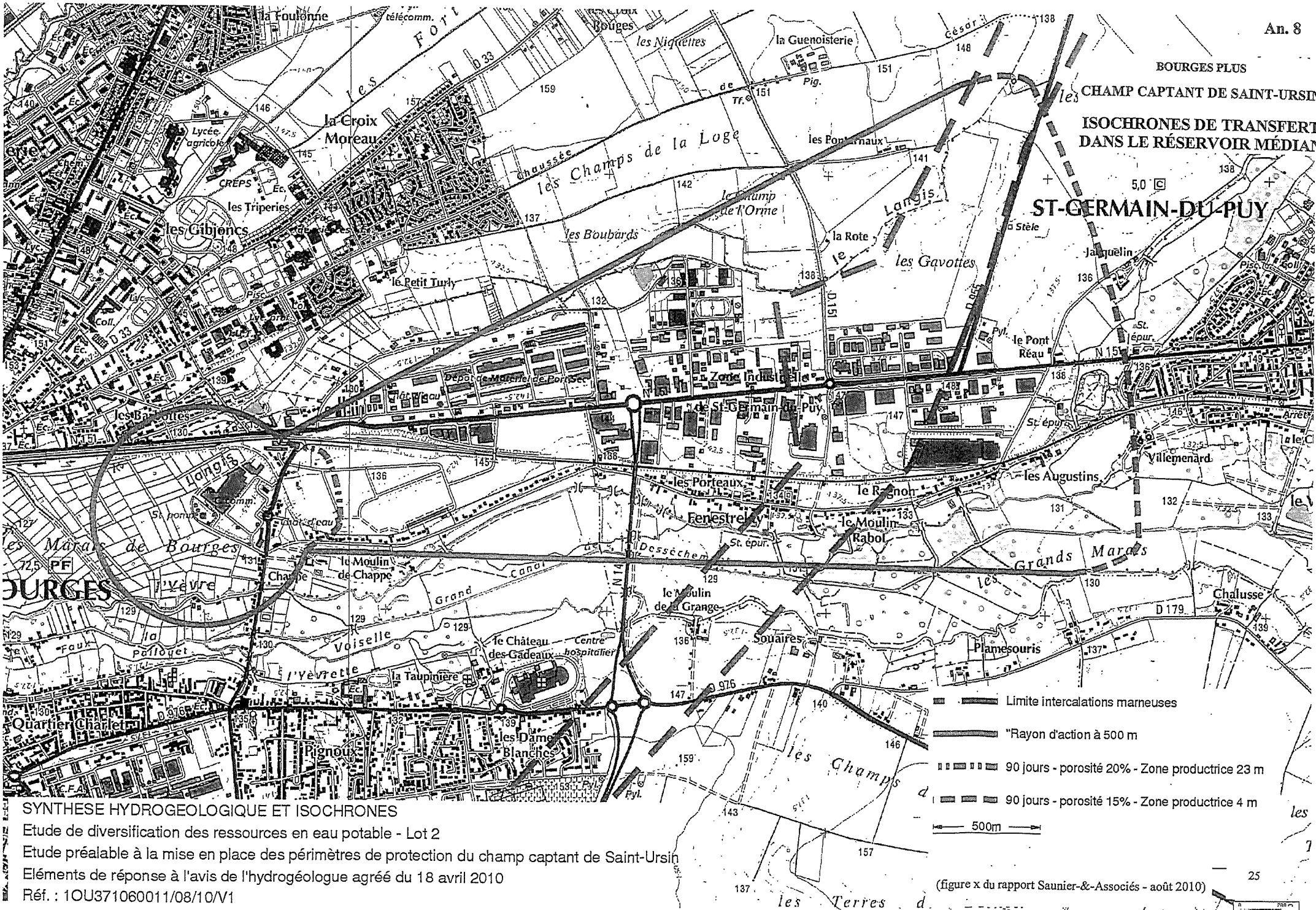


BOURGES PLUS

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

ISOCHRONES DE TRANSFERT  
DANS LE RÉSERVOIR MÉDIAN

ST-GERMAIN-DU-PUY



**SYNTHESE HYDROGEOLOGIQUE ET ISOCHRONES**

Etude de diversification des ressources en eau potable - Lot 2

Etude préalable à la mise en place des périmètres de protection du champ captant de Saint-Ursin

Eléments de réponse à l'avis de l'hydrogéologue agréé du 18 avril 2010

Réf. : 1OU371060011/08/10/V1

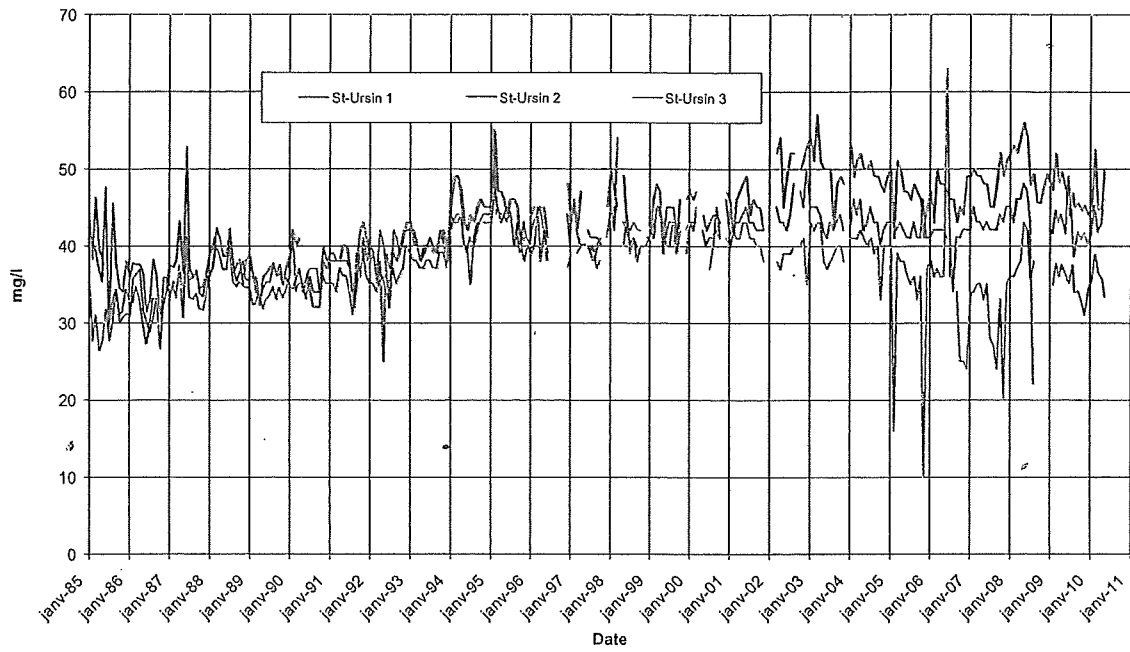
(figure x du rapport Saunier-&-Associés - août 2010)

BOURGES PLUS

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

EVOLUTION DE LA TENEUR EN NITRATE

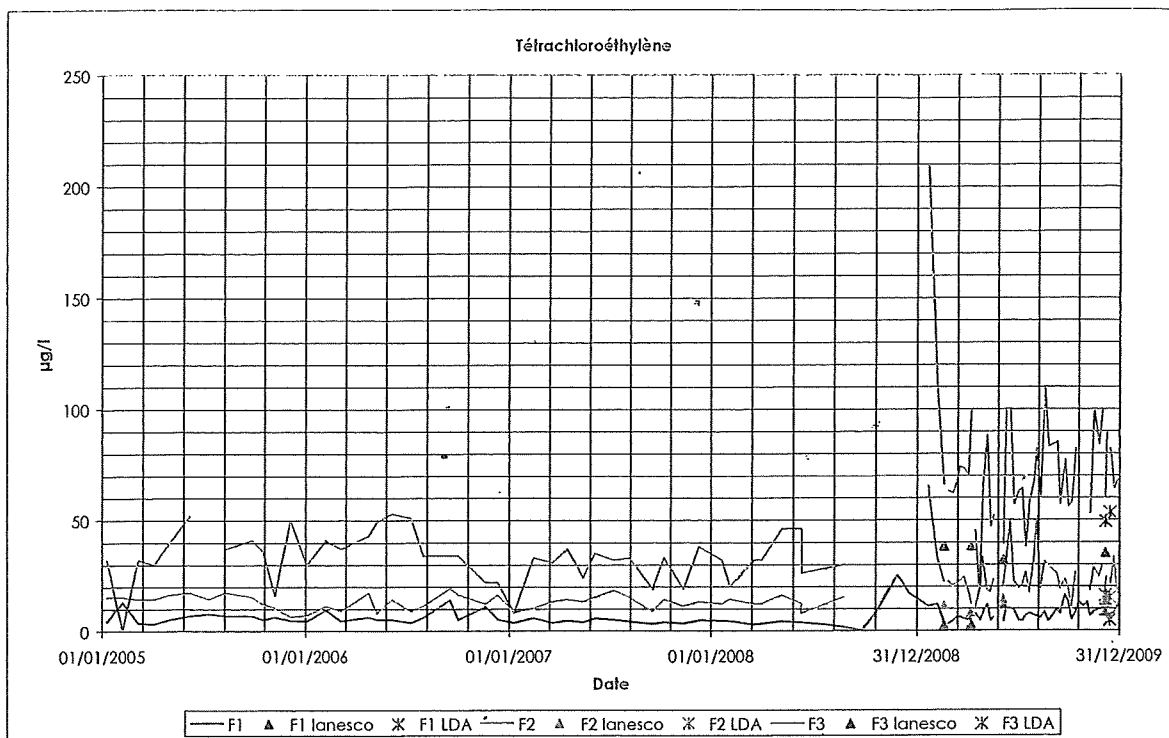
(figure 15 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



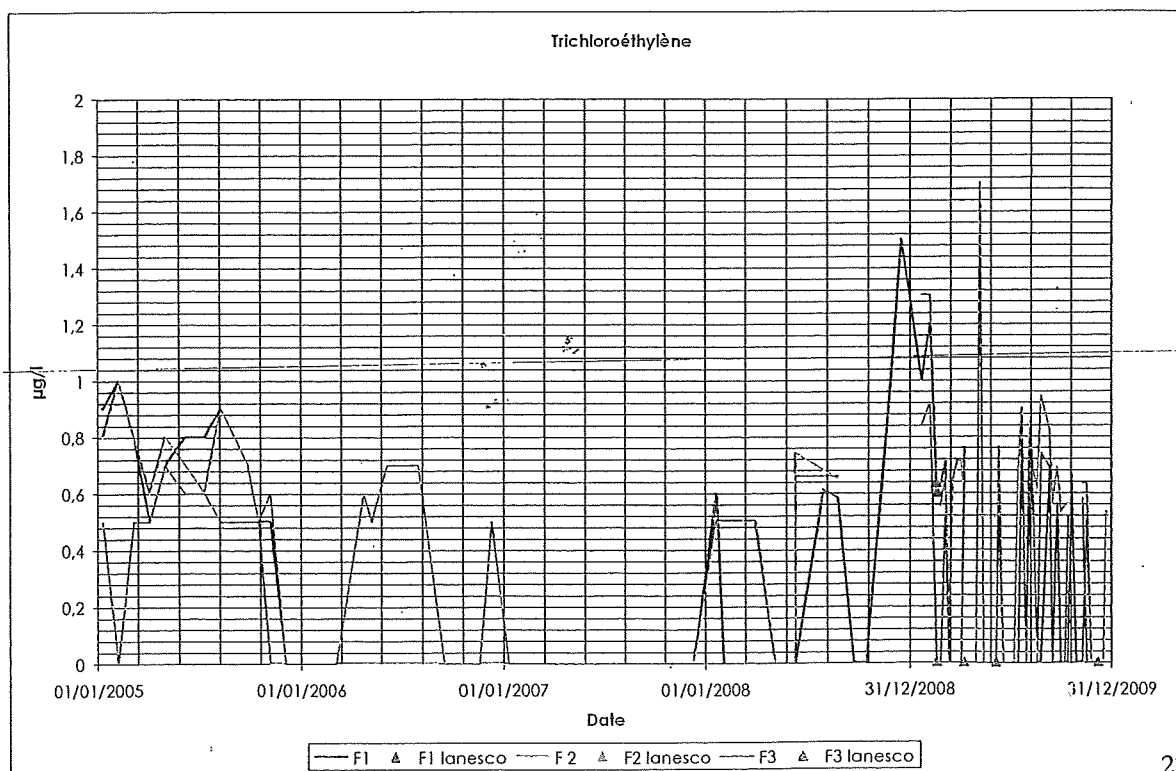
**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**PRODUITS ORGANO-HALOGENES**

(figures 31 et 32 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)

**Figure 31 : teneurs en tétrachloroéthylène au droit des trois forages**



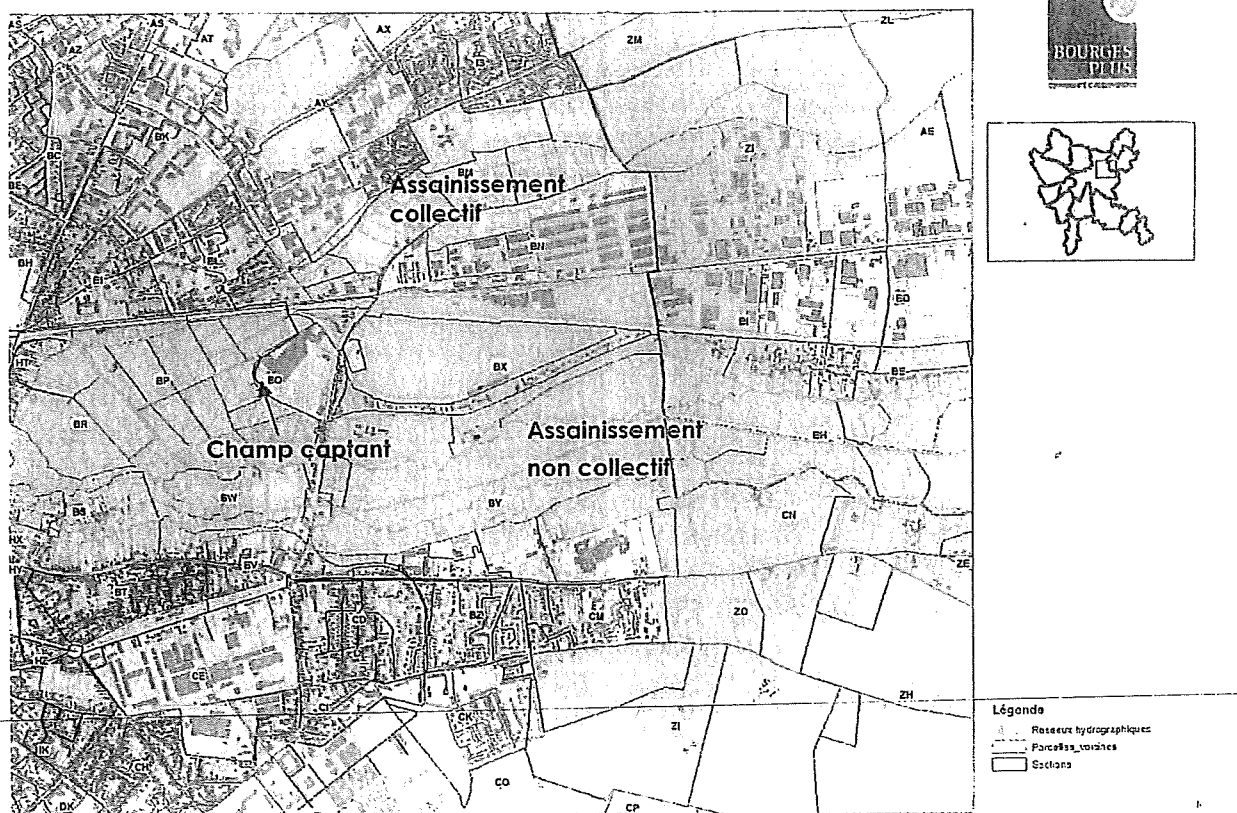
**Figure 32 : teneurs en trichloroéthylène au droit des trois forages**





**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**CARTE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

(figure 39 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



## BOURGES PLUS

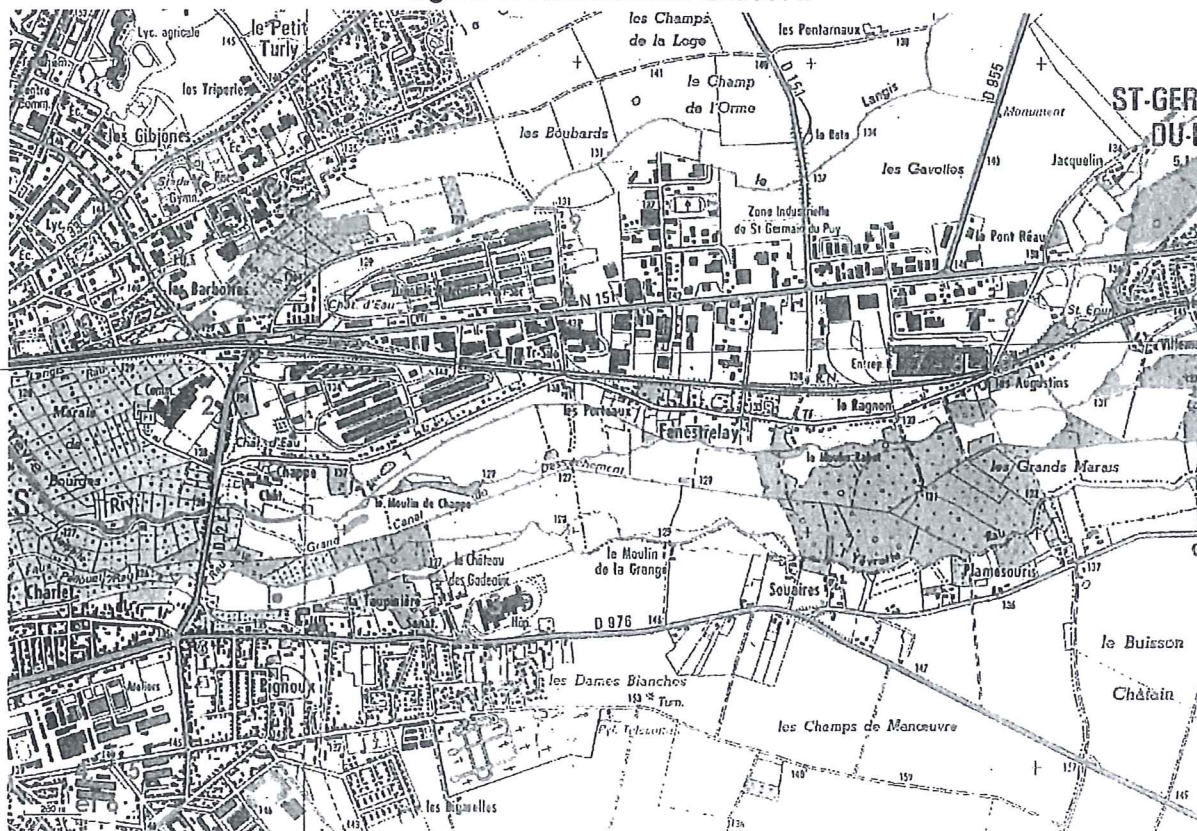
## CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

## INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

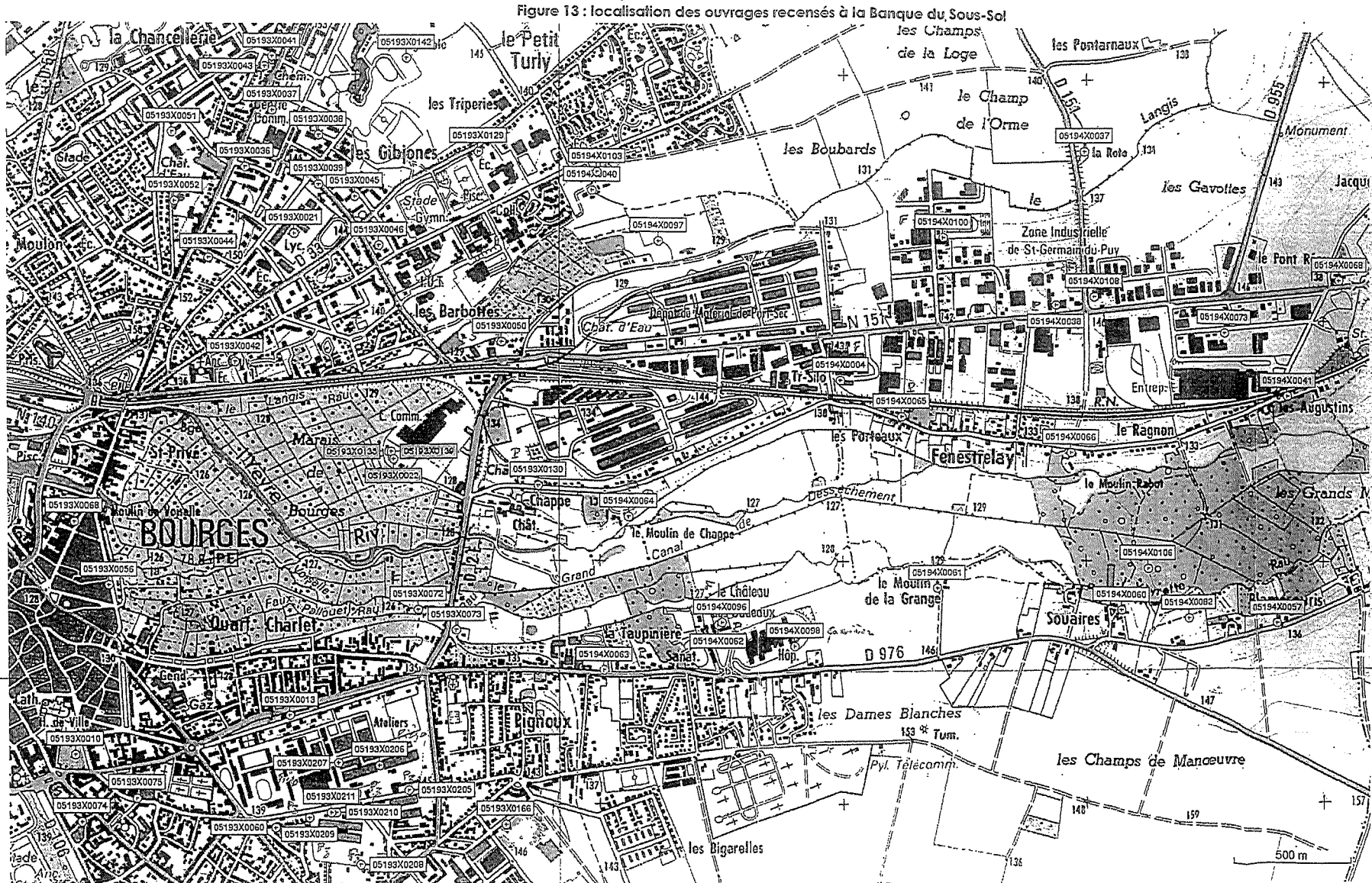
(figure 40 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)

N°	Etablissement	Commune	Activité
1	Carrefour station service	Bourges	Liquides inflammables
2	Carrefour hypermarché	Bourges	Réfrigération ou compression (installation de pression >10E5 Pa)
3	Centre hospitalier Jacques Cœur	Bourges	Réfrigération ou compression (installation de pression >10E5 Pa)
4	Nexter munition Guerry	Bourges	Poudre, explosif...
5	Nexter Systems - Guerry	Bourges	Métaux et alliages (travail mécanique des) Revêtement métallique ou traitement de surfaces non visé par 2564
6	Nexter Systems - Terrain sud	Bourges	
7	Logidis Comptoir Modernes	St-Germain-du-Puy	Entrepôts couverts Déchets industriels d'I.C. (élimination des) Ordures ménagères (stockage et traitement)
8	Logidis Comptoir Modernes	St-Germain-du-Puy	Alimentaires (préparation ou conservation) produits d'origine animale
9	Mainguy Bernard - Etablissement	St-Germain-du-Puy	Métaux (stockage, activité de récupération)
10	MENUT	St-Germain-du-Puy	Métaux (stockage, activité de récupération)

Figure 40 : localisation des ICPE



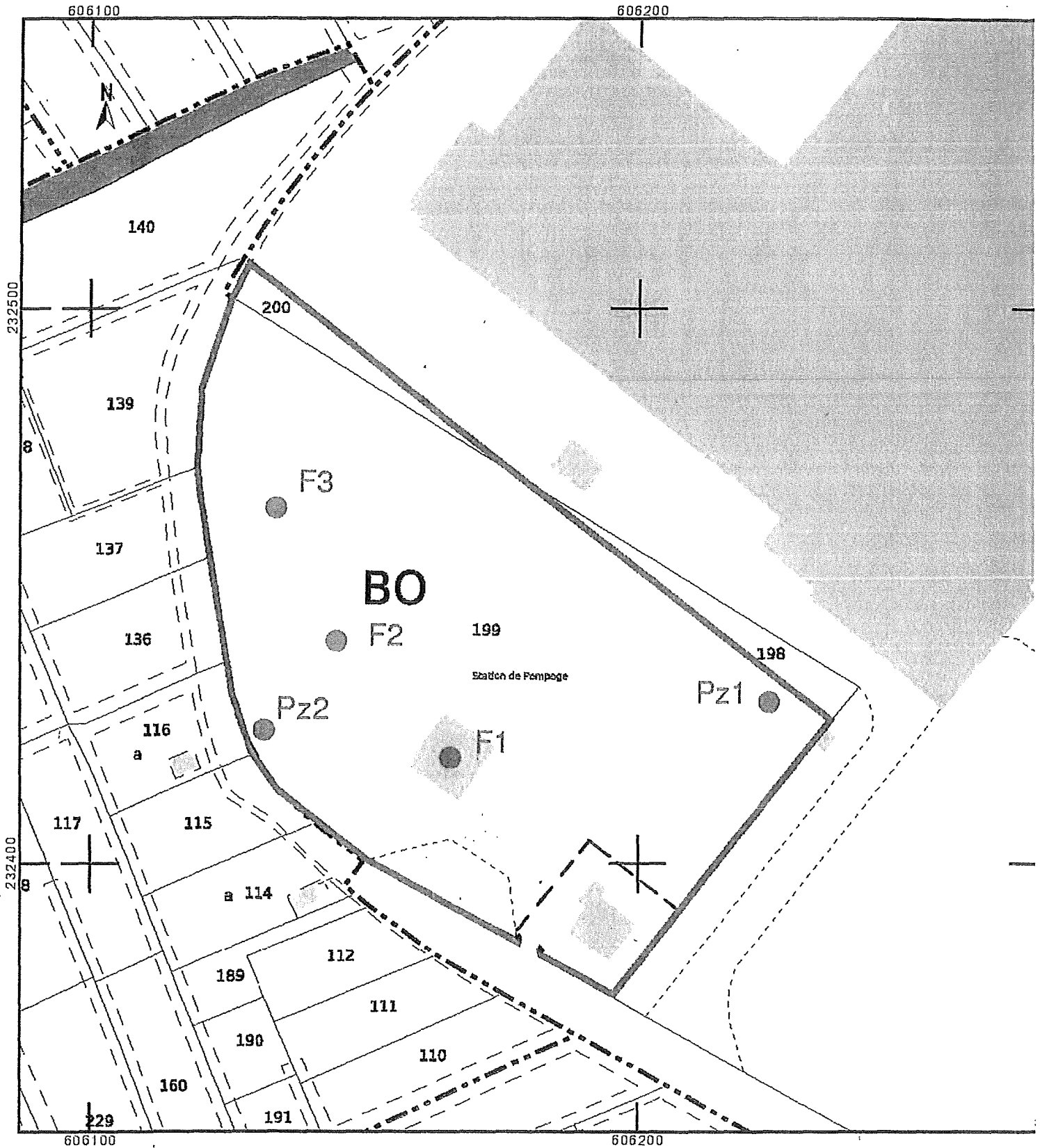
(figure 13 du rapport Saunier-&-Associés - mars 2010)



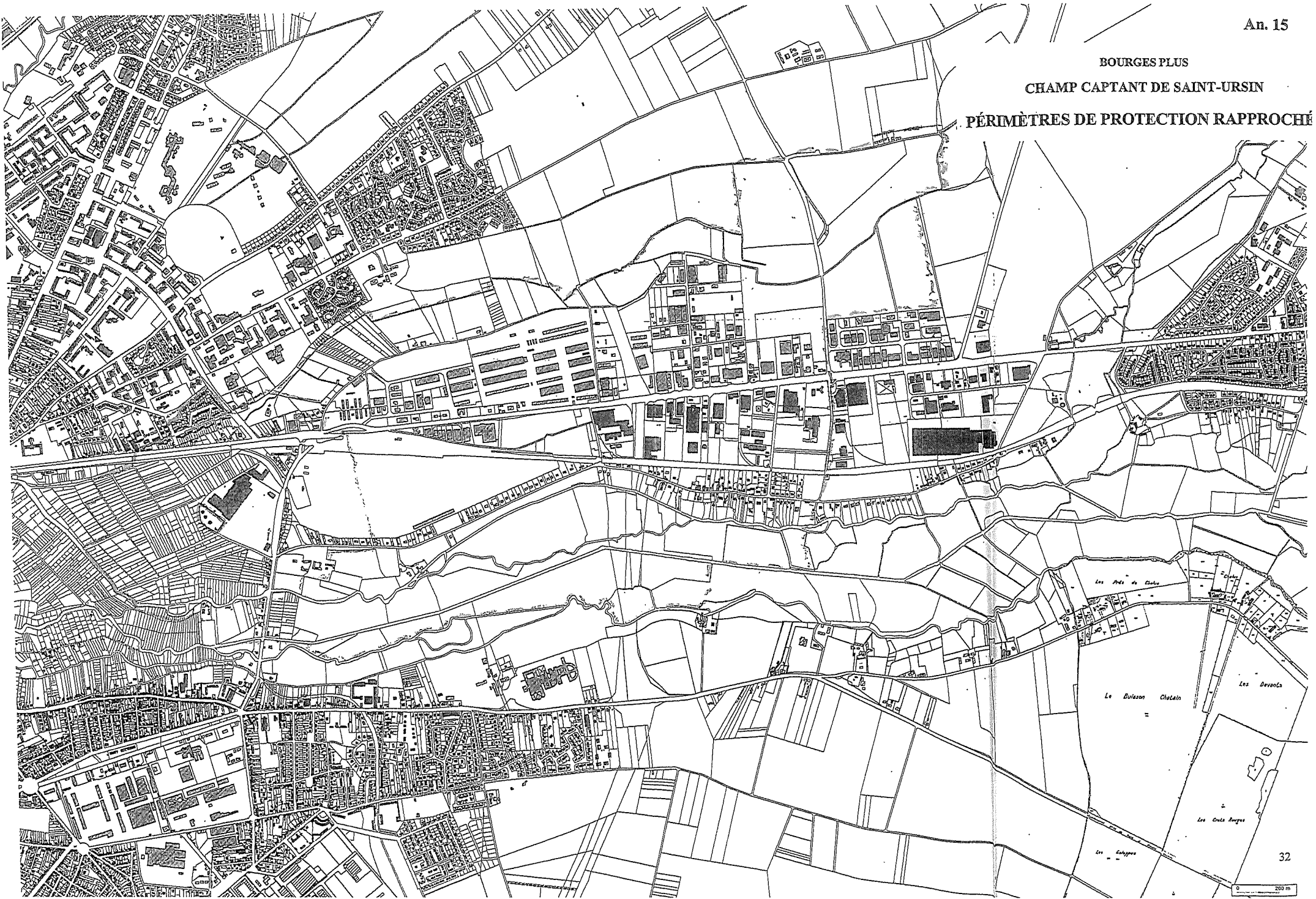
BOURGES PLUS

CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE



**BOURGES PLUS**  
**CHAMP CAPTANT DE SAINT-URSIN**  
**PÉRIMÈTRES DE PROTECTION RAPPROCHÉS**



## 3 – Liste des espèces végétales invasives et des espèces locales



Conservatoire Botanique National



**Conservatoire botanique national du Bassin parisien**

Une structure au cœur du développement durable

Connaître  
Comprendre  
Conserver  
Communiquer

# Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

Version 3.1, octobre 2020

*(extraits)*



**Conservatoire botanique national du Bassin parisien**

UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité

Muséum national d'Histoire naturelle

61, rue Buffon - CP 53 - 75005 Paris – France

Tél. : 01 40 79 35 54 – [cbnbp@mnhn.fr](mailto:cbnbp@mnhn.fr)



# Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

Version 3.1, octobre 2020

**Ce document a été réalisé par le Conservatoire botanique national  
du Bassin parisien, délégation Centre-Val de Loire, sous la responsabilité de**

Frédéric Hendoux, directeur du Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
Muséum national d'Histoire naturelle  
61 rue Buffon, 75005 Paris  
Tel. : 01 40 79 35 54 – Fax : 01 40 79 35 53  
E-mail : cbnbp@mnhn.fr

Jordane Cordier, Responsable de la délégation Centre-Val de Loire  
Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
Délégation Centre-Val de Loire  
5 avenue Buffon BP6407, 45064 Orléans Cedex 2  
Tel. : 02 36 17 41 31 – Fax : 02.36.17.41.30  
E-Mail : jcordier@mnhn.fr

**Rédaction et mise en page** : Florient DESMOULINS, Théo EMERIAU

**Relecture** : Jordane CORDIER

**Édition des cartes et gestion des données** : Julien MONTICOLO

## **Les partenaires de cette étude sont :**

Conseil régional du Centre-Val de Loire  
9, rue Saint-Pierre Lentin  
45041 ORLEANS Cedex 1

Agence de l'eau Loire-Bretagne  
Avenue de Buffon – BP 6339  
45063 Orléans Cedex 2

Direction Régionale de L'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Centre-Val de Loire  
5, avenue Buffon – BP 6407  
45064 Orléans Cedex 2

## **Crédit photo**

Photo de couverture : ©MNHN/CBNBP - Rémi DUPRÉ ; *Sagittaria latifolia*

**Citation** : Desmoulins F. & Emeriau T. (2020). *Liste des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire, version 3.1*. Conservatoire botanique national du Bassin parisien, délégation Centre-Val de Loire, 39p.

# 3. Liste hiérarchisée des espèces végétales invasives de la région Centre-Val de Loire version 3.1

## 3.1 Catégories de la liste

La liste hiérarchisée des espèces invasives en région Centre-Val de Loire est établie selon les quatre catégories suivantes :

**Espèce invasive avérée (prioritaire)** : Plante exotique **naturalisée** dont la répartition **est ponctuelle** en Centre-Val de Loire, mais créant des dommages importants sur les habitats naturels envahis et en voie de propagation. Cette catégorie est obtenue quasi uniquement selon la méthode de **l'EPPO**. Les espèces à enjeu sanitaire se trouvent obligatoirement dans cette catégorie et peuvent éventuellement transgresser la définition énoncée ci-devant (*Ambrosia artemisiifolia*). Ces espèces, encore ponctuelles régionalement, sont prioritaires de façon à limiter leur expansion voire être éradiquées.

**Espèce invasive avérée (secondaire)** : Plante exotique **naturalisée** dont la répartition est déjà **nettement localisée**. Les impacts sur les habitats naturels sont nettement perceptibles à l'échelle de la région. Cette catégorie est obtenue quasi uniquement selon la méthode de **l'EPPO**. Ces espèces déjà très largement répandues peuvent apparaître comme moins prioritaires à l'éradication que la catégorie précédente, cette estimation est à réaliser au cas par cas selon l'échelle locale.

**Espèce à observer (Liste d'observation)** : Plante exotique **naturalisée** de catégorie intermédiaire selon la méthode **EPPO** et présentant un score élevé selon la méthode de **Weber & Gut**.

**Liste d'alerte** : Plante exotique considérée comme invasive dans les **régions limitrophes** ou **non naturalisée** en Centre-Val de Loire ayant obtenu un score élevé au test de **Weber et Gut**. Ces espèces sont dans la mesure du possible à éradiquer le plus rapidement après leur identification.

La méthode employée met également en évidence un certain nombre de taxons pour lesquels il est impossible de statuer par manque de connaissances actuelles sur leur comportement en région Centre-Val de Loire ou sur d'autres territoires.

La liste des espèces invasives de Centre-Val de Loire est présentée en tableau 1. Les espèces invasives dites prioritaires et sur la liste d'alerte sont prioritaires en termes d'actions à mener, notamment d'éradication, à l'échelle de la région. Cette hiérarchisation ne présume en rien des priorités à échelle plus localisée comme sur un bassin précis. Par exemple, les Jussies exotiques sont considérées comme secondaires à l'échelle de la région car leur implantation sur une grande partie de la région n'implique pas une politique d'éradication, par contre ces espèces étant absente du bassin de l'Essonne, elles peuvent y être considérées comme prioritaires.

Tableau 1 : liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val de Loire

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Origine	Statut	
Prioritaires	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Éventail de Caroline	Amérique centrale	Subspontané	[P]
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassula de Helms	Océanie	Subspontané	[P]
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égérie dense	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Asie	Naturalisé	[P]
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Amérique du nord	Naturalisé	[P]
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Afrique	Naturalisé	[P]
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	Amérique du sud	Naturalisé	[P]
Secondaires	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable négundo	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailanth glanduleux	Asie	Naturalisé	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus	Circum-Australe	Naturalisé	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée de Nuttall	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Asie	Naturalisé	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Amérique du sud	Naturalisé	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie faux-pourpier	Amérique du sud	Naturalisé	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne vierge	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Paspalum distichum</i> L., 1759 & <i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspales invasifs	Amérique du sud	Naturalisé	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Asie	Naturalisé	
	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sackaline	Asie	Naturalisé	
	<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Hybride européen	Naturalisé	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage géant	Amérique du nord	Naturalisé	
<i>Symphotrichum</i> spp. Nees, 1832	Asters invasifs	Amérique du nord	Naturalisé		
Liste d'observation	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère	Amérique	Naturalisé	
	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot	Asie	Naturalisé	
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Faux Houx	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Europe	Naturalisé	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille minuscule	Amérique	Naturalisé	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque d'Amérique	Amérique du nord	Naturalisé	
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles	Amérique du nord	Naturalisé	
Liste d'alerte	<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Faux indigo	Amérique du nord	Subspontané	[P]
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe aux perruches	Amérique du nord	Subspontané	[P]
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn	Herbe de la pampa	Amérique du sud	Subspontané	[P]
	<i>Helianthus</i> spp. inclus [ <i>H. tuberosus</i> , <i>H. xlaetiflorus</i> & <i>H. pauciflorus</i> ]	Hélianthus invasifs	Amérique du nord	Subspontané	[P]
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Myriophylle hétérophylle	Amérique du nord	Absent	[P]
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase	Asie	Subspontané	[P]
	<i>Rubrivena polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král, 1985	Renouée à épis nombreux	Asie	Subspontané	[P]

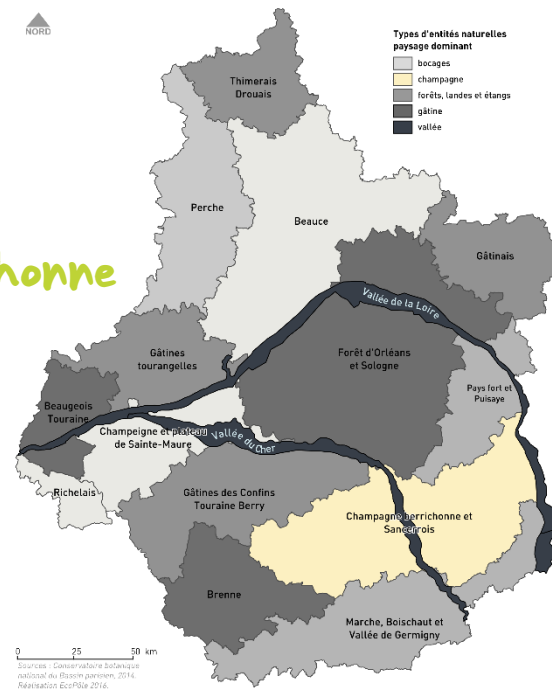
[P] : l'espèce concernée est considérée comme prioritaire en termes d'actions d'éradication au niveau de la région. Ce type d'évaluation est à réaliser en fonction des contextes locaux, notamment émergence sur un bassin.

# Planter local ?

## Arbres et arbustes du Centre-Val de Loire



Entité naturelle  
Champagne berrichonne  
- Sancerrois



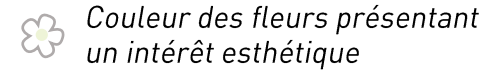
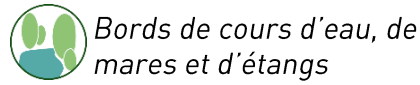
Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire  
EcoPôle  
3 rue de la Lionne – 45000 Orléans  
02.38.53.53.59 - orbcentre@ecopole-regioncentre.fr



Conservatoire botanique national du Bassin parisien  
UMS 2699 – Unité Inventaire et suivi de la biodiversité  
Muséum national d'histoire naturelle  
61, rue Buffon – CP 53 – 75005 Paris-France  
01.40.79.35.54 – cbnbp@mnhn.fr

# Arbrisseaux et lianes (hauteur à l'âge adulte inférieure à 1 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois




## Chèvrefeuille des bois

*Lonicera periclymenum* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Juin à août   
**Humidité du sol** Assez sec à humide  
**pH du sol** Acide à faiblement calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Fleurs odorantes  
 Toxique pour l'Homme



## Fragon petit-houx

*Ruscus aculeatus* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Persistant  
**Période de floraison** Janvier-avril  
**Humidité du sol** Très sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Mi-ombre à ombre

### PARTICULARITÉS

Propriétés médicinales  
 Baies toxiques pour l'Homme



## Lierre

*Hedera helix* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Persistant  
**Période de floraison** Septembre-octobre  
**Humidité du sol** Sec à humide  
**pH du sol** Acide à calcaire  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Toxique pour l'Homme  
 Plante couvre-sol

# Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



## Aubépine à deux styles

*Crataegus laevigata* (Poir.) DC.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai   
**Humidité du sol** Frais à humide  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Bon combustible  
Porte-greffe  
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



## Aubépine à un style

*Crataegus monogyna* Jacq.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Mai   
**Humidité du sol** Très sec à assez humide  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Bon combustible  
Porte-greffe  
Maladie : Feu bactérien. Plantation interdite sans dérogation (DRAAF)



## Bourdaine

*Frangula alnus* Mill.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Mai  
**Humidité du sol** Sec à très humide  
**pH du sol** Acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère ++  
Toxique pour l'Homme  
Utilisé en vannerie



## Camérisier à balais

*Lonicera xylosteum* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Mai-juin   
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +  
Toxique pour l'Homme



## Cerisier de Sainte-Lucie

*Prunus mahaleb* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Avril   
**Humidité du sol** Sec  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Très bon combustible  
Porte-greffe d'arbres fruitiers



## Cornouiller sanguin

*Cornus sanguinea* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuille** Caduc  
**Période de floraison** Mai à juillet   
**Humidité du sol** Sec à assez humide  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère ++  
Faiblement toxique pour l'Homme  
Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *australis* (invasive)

# Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



## Épine-vinette

*Berberis vulgaris* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai-juin   
**Humidité du sol** Sec  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Baies comestibles, utilisées pour la confection de confitures  
 Maladie : hôte intermédiaire de la rouille du blé (champignon)



## Fusain d'Europe

*Evonymus europaeus* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +  
 Toxique pour l'Homme  
 Fruits rose-violacés persistant longtemps sur l'arbuste  
 Charbon de bois ferme, outil de dessin (fusain)



## Genêt à balais

*Cytisus scoparius* (L.) Link



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai à juillet   
**Humidité du sol** Assez sec à frais  
**pH du sol** Acide  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Toxique pour l'Homme  
 Attention à ne pas utiliser la sous-espèce horticole *reverchonii*



## Genévrier commun

*Juniperus communis* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Persistant  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Sec  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce allergisante +  
 Utilisation des baies (liqueur, condiments)



## Groseillier à maquereau

*Ribes uva-crispa* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mars-avril  
**Humidité du sol** Frais  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Mi-ombre ou ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Fruits comestibles



## Groseillier des Alpes

*Ribes alpinum* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Baies comestibles au goût fade

# Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



## Groseillier rouge

*Ribes rubrum* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril-mai
Humidité du sol	Humide
pH du sol	Faiblement acide à neutre
Exposition	Mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
Fruits comestibles (groseilles)



## Néflier

*Crataegus germanica* (L.) Kuntze

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai-juin
Humidité du sol	Assez sec à frais
pH du sol	Acide
Exposition	Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +  
Fruits comestibles blets (nèfles)  
Porte-greffe d'arbres fruitiers  
Maladie : Feu bactérien



## Nerprun purgatif

*Rhamnus cathartica* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mai-juin
Humidité du sol	Sec
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Toxique pour l'Homme



## Noisetier, Coudrier

*Corylus avellana* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Janvier à mars
Humidité du sol	Sec à assez humide
pH du sol	Faiblement acide à neutre
Exposition	Mi-ombre à ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce allergisante +  
Fruits comestibles (noisettes)  
Assez bon combustible



## Prunellier

*Prunus spinosa* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Avril
Humidité du sol	Sec à très humide
pH du sol	Faiblement acide à calcaire
Exposition	Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Fruits comestibles à l'état blet (prunelles), parfois distillés  
Porte-greffe d'arbres fruitiers



## Rosier des champs

*Rosa arvensis* Huds.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Juin-juillet
Humidité du sol	Sec à frais
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère +



# Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



## Saulce cendré

*Salix cinerea* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mars-avril  
**Humidité du sol** Humide  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Espèce allergisante +



## Saulce roux

*Salix atrocinerea* Brot.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mars-avril  
**Humidité du sol** Sec à très humide  
**pH du sol** Acide  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Espèce allergisante +



## Troène commun

*Ligustrum vulgare* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc ou marcescent  
**Période de floraison** Mai-juin   
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Lumière ou demi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère ++  
 Espèce allergisante ++  
 Toxique pour l'Homme  
 Fleurs très odorantes



## Saulce marsault

*Salix caprea* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mars-avril  
**Humidité du sol** Frais à très humide  
**pH du sol** Acide à neutre  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Espèce mellifère ++  
 Espèce allergisante +



## Sureau noir

*Sambucus nigra* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Juin-juillet   
**Humidité du sol** Assez sec à humide  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Mi-ombre à lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère ++  
 Fruits comestibles cuits (distillerie, confitures)  
 Fleurs très odorantes, utilisées en cuisine



## Viorne lantane

*Viburnum lantana* L.



### UTILISATIONS POSSIBLES

### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai-juin   
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Neutre à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +

# Arbustes

(hauteur à l'âge adulte inférieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique




## Viorne obier

*Viburnum opulus* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

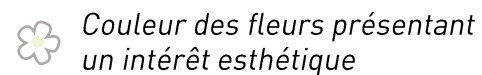
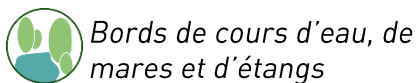
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai-juin   
**Humidité du sol** Frais à très humide  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
Espèce mellifère +  
Toxique pour l'Homme

# Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



## Alisier torminal

*Sorbus torminalis* (L.) Crantz

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai   
**Humidité du sol** Assez sec à frais  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Fruits parfois distillés  
 Excellent combustible  
 Maladie : Feu bactérien



## Aulne glutineux

*Alnus glutinosa* (L.) Geartn.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mars-avril  
**Humidité du sol** Très humide  
**pH du sol** Acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Graines comestibles pour la faune  
 Espèce allergisante ++  
 Bois imputrescible



## Charme

*Carpinus betulus* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Assez sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à neutre  
**Exposition** Mi-ombre à ombre

### PARTICULARITÉS

Espèce allergisante ++  
 Excellent combustible  
 Bon brise-vent



## Chêne pédonculé

*Quercus robur* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Assez sec à humide  
**pH du sol** Acide à neutre  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Espèce allergisante +++  
 Bon combustible



## Chêne pubescent

*Quercus pubescens* Wild.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril  
**Humidité du sol** Sec  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Espèce allergisante +++  
 Le meilleur des chênes truffiers  
 Bon combustible



## Chêne sessile

*Quercus petraea* (Mattuschka) Liebl

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

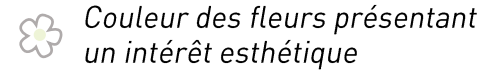
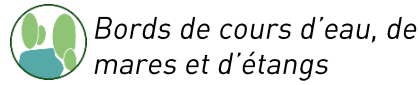
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Mai  
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

### PARTICULARITÉS

Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Espèce allergisante +++  
 Bon combustible

# Arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



**Cormier**  
*Sorbus domestica* L.

**UTILISATIONS POSSIBLES**  



**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril à juin   
**Humidité du sol** Sec  
**pH du sol** Acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

**PARTICULARITÉS**  
 Espèce mellifère ++  
 Fruits comestibles blets (cormes)  
 Excellent combustible  
 Maladie : Feu bactérien



**Érable champêtre**  
*Acer campestre* L.

**UTILISATIONS POSSIBLES**  






**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

**PARTICULARITÉS**  
 Espèce mellifère +++  
 Espèce allergisante +  
 Bon combustible



**Frêne commun**  
*Fraxinus excelsior* L.

**UTILISATIONS POSSIBLES**  




**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril  
**Humidité du sol** Très variable  
**pH du sol** Légèrement acide à calcaire  
**Exposition** Lumière à mi-ombre

**PARTICULARITÉS**  
 Espèce mellifère +  
 Espèce allergisante ++  
 Très bon combustible  
 Maladie : Chalarose (champignon), en extension dans la région, plantation déconseillée.



**Hêtre**  
*Fagus sylvatica* L.

**UTILISATIONS POSSIBLES**  







**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Sec à frais  
**pH du sol** Très variable  
**Exposition** Ombre

**PARTICULARITÉS**  
 Espèce allergisante +  
 Fruits comestibles grillés (faînes)  
 Excellent combustible



**Merisier**  
*Prunus avium* L.


**UTILISATIONS POSSIBLES**  




**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai   
**Humidité du sol** Assez sec à frais  
**pH du sol** Faiblement acide à neutre  
**Exposition** Mi-ombre

**PARTICULARITÉS**  
 Fruits comestibles pour la faune  
 Espèce mellifère +  
 Porte-greffe d'arbres fruitiers  
 Fruits amers (merises), parfois distillés  
 Maladie : Sharka (maladie virale)



**Saule blanc**  
*Salix alba* L.

**UTILISATIONS POSSIBLES**  


**CARACTERISTIQUES PRINCIPALES**  
**Feuillage** Caduc  
**Période de floraison** Avril-mai  
**Humidité du sol** Inondé une partie de l'année  
**pH du sol** Faiblement acide à calcaire  
**Exposition** Pleine lumière

**PARTICULARITÉS**  
 Espèce mellifère ++  
 Espèce allergisante +  
 Arbre souvent traité en têtard pour la vannerie (osier)

**Arbres** (hauteur à l'âge adulte supérieure à 7 m)

Entité naturelle Champagne berrichonne, Sancerrois



Plantation de haies



Boisements



Bords de cours d'eau, de mares et d'étangs



Couleur des fleurs présentant un intérêt esthétique



## Tremble

*Populus tremula* L.

### UTILISATIONS POSSIBLES



### CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Feuillage	Caduc
Période de floraison	Mars-avril
Humidité du sol	Frais à très humide
pH du sol	Acide à calcaire
Exposition	Pleine lumière

### PARTICULARITÉS

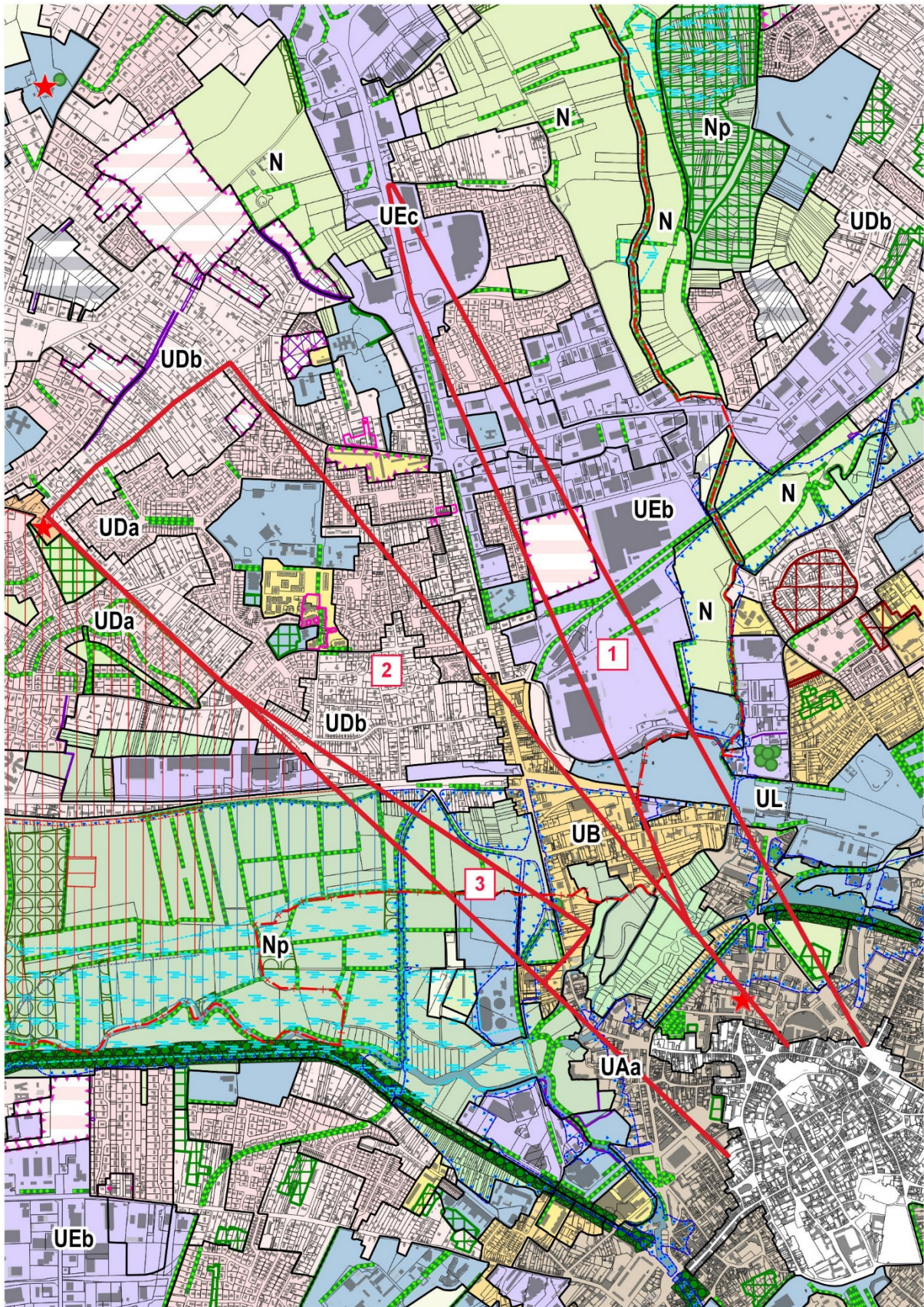
Espèce allergisante +

**Pour en savoir plus** sur la répartition des espèces, se référer à la base de données [FLORA](#) du CBNBP.

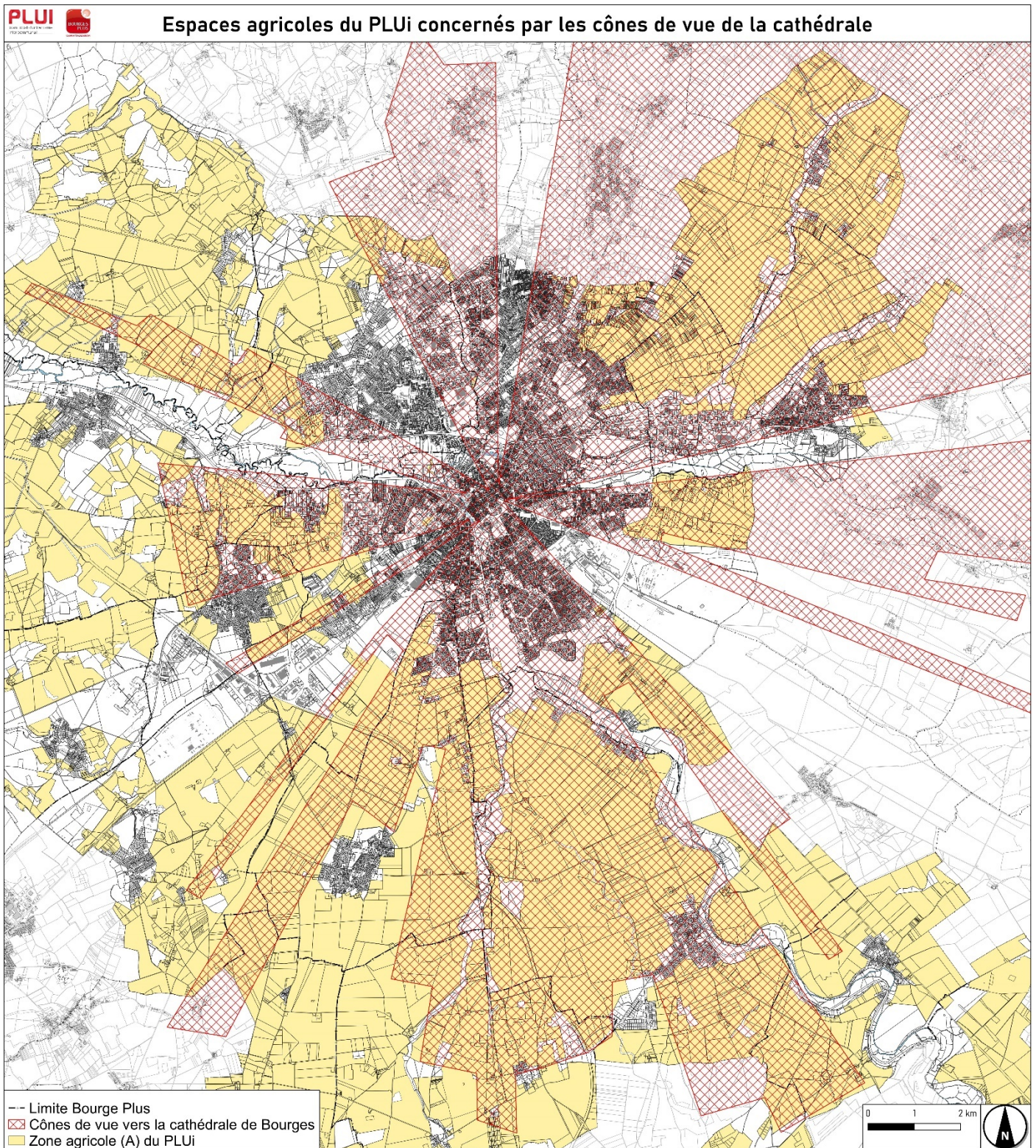
**Crédits photos :** MNHN-CBNBP (G. ARNAL, O. BESLIN, L. BOUDIN, J. CORDIER, R. DUPRE, S. GAUTIER, G. HUNAUT, M. LEBLANC, J. MORET, N. ROBOÛAM, E. VALLEZ), Francis OLIVIEREAU.



➤ Cônes de vue n°1 à 3



## ➤ Cônes de vue en zone agricole





## 5 – Liste des emplacements réservés

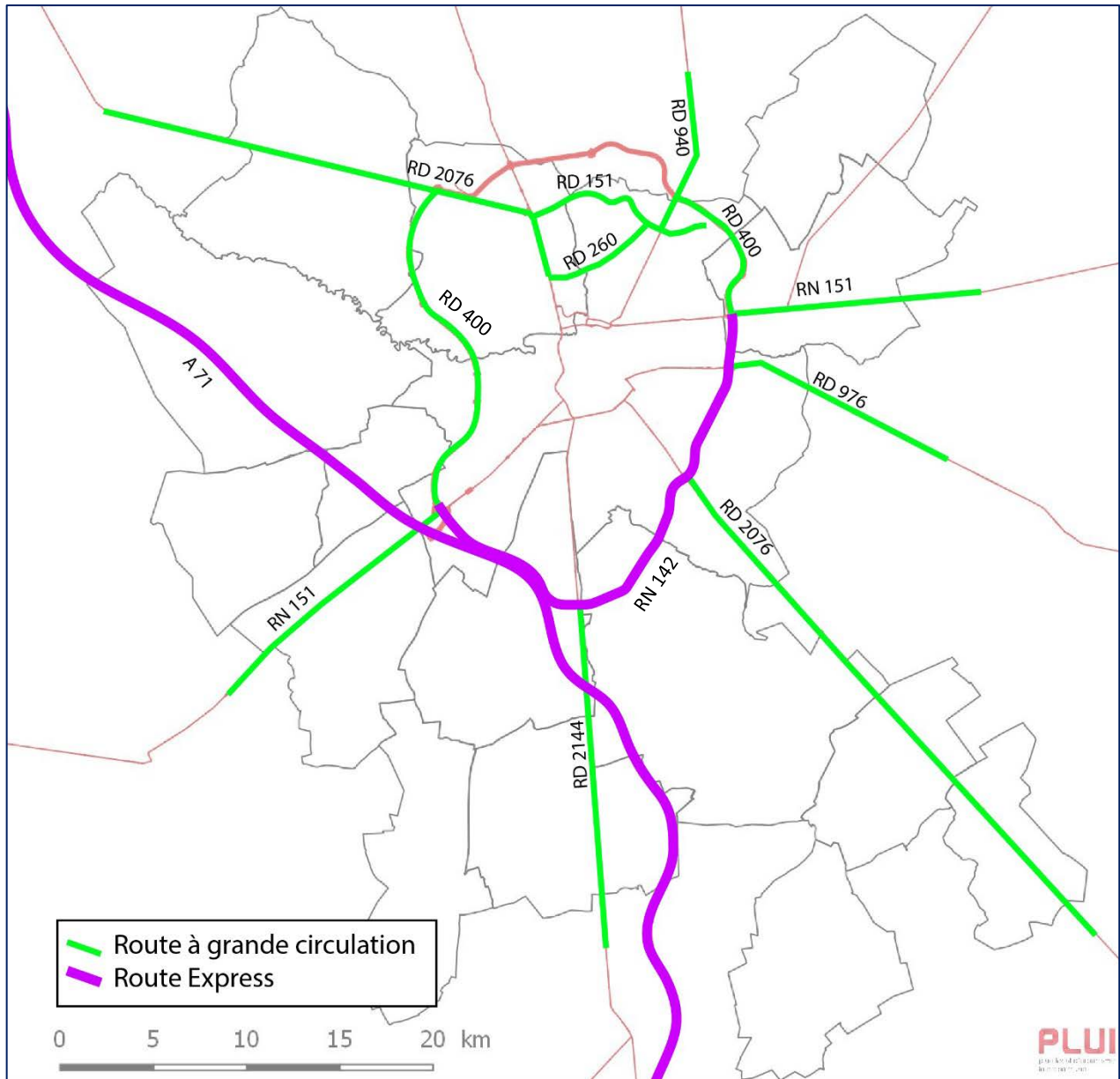
Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Commune	Localisation indicative
AR-ER-1	Aménagement d'espace public	Commune	2290,7	Arçay	Intersection Grande rue - Rue du Postillon
AR-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	2227,0	Arçay	Grande Rue
BB-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	863,7	Berry-Bouy	Rue des Landes
BO-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	468,7	Bourges	Chemin La Planche aux Vignerons - Ligne HT
BO-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	478,2	Bourges	Rue de la Gare - Chemin de La Planche aux Vignerons
BO-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	599,7	Bourges	Rue du Petit Chailloux
BO-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	277,2	Bourges	Rue du Petit Chailloux
BO-ER-5	Aménagement de voirie	Commune	342,3	Bourges	Rue Louis Billant
BO-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	2594,2	Bourges	Rue des Machereaux
BO-ER-7	Aménagement de voirie	Commune	246,3	Bourges	Rue Ampère
BO-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	357,8	Bourges	Intersection Avenue De Lattre de Tassigny - Route de la Charité
BO-ER-9	Aménagement de voirie	Commune	587,6	Bourges	Intersection Route de la Charité - Chaussée de Chappe
BO-ER-10	Aménagement de voirie	Commune	1724,7	Bourges	Chemin de Saint-Ursin - Carrefour
BO-ER-11	Aménagement de voirie	Commune	2694,9	Bourges	Rue Louis Braille - Voie ferrée
BO-ER-12	Aménagement de voirie	Commune	1220,7	Bourges	Rue Louis Braille
BO-ER-13	Aménagement de voirie	Commune	2498,7	Bourges	Marais des Prébendes
BO-ER-14	Aménagement de voirie	Commune	2522,8	Bourges	Place des Frênes - La Voiselle - Marais des Prébendes
BO-ER-15	Aménagement de voirie	Commune	926,3	Bourges	Chemin de Saint-Ursin - Marais Neufs
BO-ER-16	Aménagement de voirie	Commune	3565,2	Bourges	Chemin de Caraqui
BO-ER-17	Aménagement de voirie	Commune	1968,2	Bourges	Chemin des Prébendes - La Voiselle - Les Picaults
BO-ER-18	Aménagement de voirie	Commune	4217,8	Bourges	Chemin des Communes - L'Yévrette
BO-ER-19	Aménagement de voirie	Commune	2261,1	Bourges	Chaussée de Chappe - Chemin des Jardins des Pignoux
BO-ER-20	Passage d'une canalisation	Commune	1039,8	Bourges	Allée de la Taupinière
BO-ER-21	Aménagement d'un équipement public	Etat	5258,1	Bourges	Avenue François Mitterrand - Hôpital Jacques Cartier
BO-ER-22	Aménagement de voirie	Commune	398,1	Bourges	Avenue François Mitterrand - Rue Simone Signoret
BO-ER-23	Aménagement de voirie	Commune	509,8	Bourges	Intersection Rue Charlet - Chaussée de Chappe

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Commune	Localisation indicative
BO-ER-24	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	1145,6	Bourges	Rue de Pignoux
BO-ER-25	Aménagement de voirie	Commune	180,2	Bourges	Boulevard Gambetta - Ermitage de l'Incarnation
BO-ER-26	Aménagement de voirie	Commune	2191,6	Bourges	Rue du Champ de Foire - Boulevard de l'Avenir
BO-ER-27	Aménagement de voirie	Commune	851,3	Bourges	Impasse Jean Chaumeau
BO-ER-28	Aménagement de voirie	Commune	160,1	Bourges	Rue Jean-Baptiste Lully
BO-ER-29	Aménagement de voirie	Commune	1301,6	Bourges	Ruelle des Gats
BO-ER-30	Aménagement de voirie	Commune	1272,7	Bourges	Chemin des Goulevents
BO-ER-31	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	1577,9	Bourges	Chemin Creux des Tremblets
BO-ER-32	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	6027,5	Bourges	Chemin des Goulevents - Chemin de Villeneuve
BO-ER-33	Aménagement de voirie	Commune et SEM Territoria	5344,0	Bourges	Sentier des Luzernes - Rue Jacques Brel
BO-ER-34	Aménagement de voirie	Commune	403,9	Bourges	Chemin de Villeneuve
BO-ER-35	Aménagement de voirie	Commune	2085,6	Bourges	Chemin de Villeneuve
BO-ER-36	Aménagement de voirie	Commune	485,6	Bourges	Chemin de Villeneuve
BO-ER-37	Aménagement de voirie	Commune	196,6	Bourges	Rue Claude Nicolas Ledoux
BO-ER-38	Aménagement de voirie	Commune	145,4	Bourges	Rue Marcel Paul
BO-ER-39	Aménagement de voirie	Commune	661,1	Bourges	Impasse Chevreul
BO-ER-40	Aménagement de voirie	Commune	3511,2	Bourges	Chemin de Robinson - Marais Robinson
BO-ER-41	Aménagement de voirie	Commune	1994,5	Bourges	Rond-point Jacques Duclos - Route de Lazenay
BO-ER-42	Aménagement de voirie	Commune	631,8	Bourges	Chemin des Maluettes
BO-ER-43	Aménagement de voirie	Commune	1474,6	Bourges	Les Maluettes
BO-ER-44	Aménagement de voirie	Commune	79,1	Bourges	Rue Lenotre
BO-ER-45	Aménagement de voirie	Agglobus	122,2	Bourges	Rue du Premier Régiment d'Artillerie
BO-ER-46	Aménagement de voirie	Commune	2130,0	Bourges	Rue des Pijolins
LC-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	4113,8	La Chapelle-Saint-Ursin	Chemin des Grenades
LS-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	1122,1	Le Subdray	Chemin du Grenouillat
MA-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	216,3	Marmagne	Rue des Lilas
MA-ER-2	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	1749,0	Marmagne	Marais de Pierrelay
MO-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	5475,5	Morthomiers	Allée du Bois
PG-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	763,5	Plaimpied-Givaudins	Route de Givaudins - arrêt Plaimpied Cimetière
PG-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	2478,9	Plaimpied-Givaudins	RD31 - Lotissement rue des Arotées
PG-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	397,6	Plaimpied-Givaudins	Impasse des Carmes
PG-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	729,5	Plaimpied-Givaudins	Rue du Bois au Moine
PG-ER-5	Aménagement d'espace public	Commune	2494,7	Plaimpied-Givaudins	Rue du Four à Chaux
PG-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	2640,1	Plaimpied-Givaudins	Route de Senneçay

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Commune	Localisation indicative
PG-ER-7	Aménagement de voirie	Commune	529,9	Plaimpied-Givaudins	Rue du Champ Perdu
PG-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	27,9	Plaimpied-Givaudins	Rue du Champ Perdu
PG-ER-9	Aménagement de voirie	Commune	1982,7	Plaimpied-Givaudins	Route de Senneçay
SD-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	384,3	Saint-Doulchard	Rue des Bondonnes
SD-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	1534,4	Saint-Doulchard	Rue du Colombier
SD-ER-3	Aménagement de voirie	Commune	951,5	Saint-Doulchard	Rue du Colombier
SD-ER-4	Aménagement de voirie	Commune	678,6	Saint-Doulchard	Rue du Colombier
SD-ER-5	Aménagement de voirie	Commune	1686,7	Saint-Doulchard	Rue des Bondonnes
SD-ER-6	Aménagement de voirie	Commune	598,7	Saint-Doulchard	Chemin des Petites Plantes
SD-ER-7	Aménagement de voirie	Commune	1970,5	Saint-Doulchard	Rue du Clos des Reculés
SD-ER-8	Aménagement de voirie	Commune	3258,4	Saint-Doulchard	Rue du Clos des Reculés
SD-ER-9	Aménagement d'un équipement public	Commune	15753,4	Saint-Doulchard	Allée de la Borne - Foyer logement Hector Bertrand
SD-ER-10	Aménagement de voirie	Commune	650,4	Saint-Doulchard	Rue du Village d'en Haut
SD-ER-11	Aménagement de voirie	Commune	261,3	Saint-Doulchard	Chemin du Crot au Loup
SD-ER-12	Aménagement d'un fossé	Commune	2271,5	Saint-Doulchard	Veauce - Allée des Amandiers
SD-ER-13	Aménagement de voirie	Commune	517,4	Saint-Doulchard	Rue de Veauce
SD-ER-14	Aménagement de voirie	Commune	701,1	Saint-Doulchard	Rue de Veauce
SD-ER-15	Aménagement de voirie	Commune	242,7	Saint-Doulchard	Rue de la Vallée
SD-ER-16	Aménagement de voirie	Commune	1057,6	Saint-Doulchard	Rue Alfred Stanke
SD-ER-17	Aménagement de voirie	Commune	410,4	Saint-Doulchard	Chemin de la Vallée
SD-ER-18	Aménagement de voirie	Conseil départemental	7203,5	Saint-Doulchard	Rocade NO de Bourges
SD-ER-19	Aménagement de voirie	Commune	936,0	Saint-Doulchard	Chemin de la Vallée
SD-ER-20	Aménagement de voirie	Conseil départemental	516449,4	Saint-Doulchard	Rocade NO de Bourges
SD-ER-21	Aménagement de voirie	Commune	731,5	Saint-Doulchard	Rue Neuve - Clos des Sceaux
SD-ER-22	Aménagement de voirie	Commune	387,9	Saint-Doulchard	Allée Marie-Dominique Doucet
SD-ER-23	Aménagement de voirie	Commune	492,8	Saint-Doulchard	Rue Neuve
SD-ER-24	Aménagement d'un fossé	Commune	1702,9	Saint-Doulchard	Rue Gustave Eiffel - Rue des Grands Champs

Nom	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Commune	Localisation indicative
SG-ER-1	Aménagement de voirie	Département	28994,0	Saint-Germain-du-Puy	Les Pontarnaux - RD402 - RD955
SG-ER-2	Aménagement d'un équipement public	Commune	4169,0	Saint-Germain-du-Puy	Rue Pierre Ferdonnet - Route de Sainte-Solange
SG-ER-3	Passage d'une canalisation	Commune	252,6	Saint-Germain-du-Puy	Rue d'Alsace - voie ferrée
SJ-ER-1	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	4451,2	Saint-Just	Route de Bourges - La Sugnaie
SJ-ER-2	Aménagement de voirie	Communauté d'agglomération	274,4	Saint-Just	Route du Bertray - Déchèterie de Saint-Just
SM-ER-1	Aménagement d'espace public	Commune	6422,8	Saint-Michel-de-Volangis	Rue des Noyers - Rue du Verger
TR-ER-1	Aménagement de voirie	Commune	11779,9	Trouy	Chemin Charbonnier - Les Cueilles - Rue Espace René Hanriot
TR-ER-2	Aménagement de voirie	Commune	1185,5	Trouy	Route de la Chapelle - La Croix Rouge
TR-ER-3	Aménagement paysager	Commune	1453,5	Trouy	Allée du Petit Pré - Le Bodivioux
TR-ER-4	Aménagement paysager	Commune	5935,6	Trouy	Allée des Buissons - Les Brigamilles
TR-ER-5	Création d'un chemin communal	Commune	2119,4	Trouy	Allée Saint-Sylvain
TR-ER-6	Création d'un chemin communal	Commune	3258,7	Trouy	Bois de la Garenne

## 6 – Grands axes routiers générant des marges de recul



**Recul minimum des constructions** imposé dans des bandes fixées de part et d'autre de l'axe des voies, d'une largeur variable selon les voies (article L.111-6 et suivants du Code de l'urbanisme)°:

- **Route express** : zone non aedificandi de 100 m depuis l'axe de la voie.
- **Route à grande circulation** : zone non aedificandi de 75 m depuis l'axe de la voie.

Cf. annexes du PLUi.