

P.O.S. approuvé le : 29-11-1996

DDE du Cher

REVISION du P.O.S. en P.L.U.

Arrêté le :

Approuvé le :

PIETU Martine Architecte

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'

ALLOGNY

Document n°3

REGLEMENT

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

28 JUIN 2007



PIETU Martine Architecte
34 ter boulevard Chanzy 18000 BOURGES

Tél : 02 48 70 50 47 Fax : 02 48 70 03 73
E. Mail : bosredon-pietu.archi@wanadoo.fr

SOMMAIRE

- DISPOSITIONS GENERALES p. 1 à 4

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- ZONES U1 et U2..... p. 5 à 10
- ZONE Uza..... p. 11 à 15

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- ZONE AUa } p. 16 à 21
- ZONE AUb }
- ZONE AUc..... p. 22 à 26

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- ZONE A p. 27 à 30

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- ZONE N p. 31 à 35
- ZONE Na p. 36 à 39
- ZONE Nb p. 40 à 43
- ZONE Nh p.44 à 47

PLANS CADASTRAUX DES ZONES Ah et Nh... p. 48 à 56

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune d'ALLOGNY

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU P.L.U.. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

*Les règles du P.L.U.. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (article R 111.1 à

R 111.26 du code de l'urbanisme).

Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :

-Article R 111.2	Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
-Article R 111.3.2	Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
-Article R 111.4	Accès et desserte des terrains par les voies publiques. Stationnements.
-Article R 111.4 / R 421.15	Accès riverains.
-Article R 111.14	Participation aux réalisations d'équipements.
-Article R 111.14.2	Protection de l'environnement
-Article R 111.15	Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
-Article R 111.21	Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
-Article L 123.2.1.	Relative à l'habitat.

*Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

*Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

*Code de la voie routière : article L 152.1 et L 152.3.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

*Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones agricoles et naturelles.

Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions du **chapitre I** couvrent les secteurs déjà urbanisés du bourg et des hameaux.

Elles se décomposent en **2 zones : U et Uza**

Les zones U correspondent aux zones urbanisées exclusivement occupées par de l'habitat

On différencie en

○ **U1 les secteurs desservis par un assainissement collectif**

ces secteurs **U1** disposent de tous les réseaux et accès nécessaires à la construction

○ **U2 les secteurs non desservis par un assainissement collectif**

ces secteurs **U2** disposent de tous les réseaux et accès nécessaires à la construction, les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord du maire après présentation de la demande à la communauté de Communes des Terres Vives, sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

La zone Uza est une zone réservée aux activités artisanales ou commerciales et communale à caractère technique

-Les zones à urbaniser AU auxquelles s'appliquent les dispositions du **chapitre II** couvrent les secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation et principalement à habitat pavillonnaire.

Elles se divisent en:

- les zones **AUa** réservées à l'urbanisation
- les zones **AUb** réservées à une urbanisation ultérieurement, lorsque les zones **AUa** seront urbanisées. Les zones **AUb** feront l'objet d'une modification du P.L.U.
- les zones **AUc** réservées à une urbanisation pour des activités industrielles, artisanales ou commerciales et communale à caractère technique.

-Les zones agricoles A auxquelles s'appliquent les dispositions de **chapitre III** est une zone réservée à l'activité agricole dont les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

De part leur intérêt architectural et patrimonial; les constructions repérées sur le plan par un **indice h**pourront changer de destination.

-Les zones naturelles et forestières N auxquelles s'appliquent les dispositions de **chapitre IV** couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels ou inondables.

Elles se divisent en :

N : une zone boisée dans laquelle les constructions neuves et isolées y sont interdites.

Na : une zone de loisirs autour de l'étang communal.

Nb : une zone de loisir autour de manifestations de sports automobiles existants.

Nh : des zones de hameaux habités et d'habitations isolés.

***Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des

zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.10 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

***Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

*Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U..ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

*L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

*Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 5 – RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

*Les installations et travaux divers (articles R 442.1 et R 442.2 du code de l'urbanisme) :

- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Aires de stationnement ouvertes au public.
- Dépôts de véhicules d'au moins dix unités.
- Garages collectifs de caravanes.
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres). (étangs)

*Les opérations de défrichements sont soumises aux dispositions des articles L 311.1 et suivants du code forestier.

Une autorisation préfectorale est nécessaire pour les massifs de plus de 4 hectares.

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

*L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du code de l'urbanisme).

*Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à I de l'article R 422.2 du code de l'urbanisme.

*Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle.
- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (article R 422.2 alinéa m du code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

*Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- les demandes de défrichement sont irrecevables.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1 du code de l'urbanisme).

ACCES

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

*Conformément aux dispositions du décret n°86.192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet qui consulte le directeur des antiquités.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

PARTICIPATION FINANCIERE AUX TRAVAUX DE VOIRIE

*Une taxe de participation aux travaux de voirie e réseaux sera exigée conformément à la délibération du Conseil municipal du 25 novembre 2005.

*Une taxe de raccordement à l'assainissement sera perçue par la commune dont le montant sera fixé par délibération du Conseil Municipal.

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT ET TAXE DEPARTEMENTALE

*Pour tout Permis de Construire déposé, une taxe locale d'équipement et une taxe départementale pour le financement du Conseil d'Architecture et d'Urbanisme seront exigées.