



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CHER

**Direction départementale
des Territoires**

Secrétariat général

**Bureau réglementation
et appui juridique**

ARRÊTÉ N° 2019 - 1293 du 25 octobre 2019

**déclarant d'utilité publique le projet de construction d'un centre intergénérationnel
clos des petits Bougnoux à Saint-Doulchard (18230) et
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Doulchard**

**La Préfète du Cher,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,**

Vu le code de justice administrative ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;

Vu le décret n° 2004-374 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 9 août 2017 portant nomination de madame Catherine FERRIER, Préfète du Cher ;

Vu la délibération n°20 du 13 décembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Doulchard autorise notamment monsieur le Maire à solliciter madame la Préfète pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire, dans le cadre de la construction d'un centre intergénérationnel, clos des petits Bougnoux à Saint-Doulchard ;

Vu la demande du 11 avril 2017, de monsieur le Maire de Saint-Doulchard à madame la Préfète du Cher, sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune et cessibilité d'une parcelle nécessaire à la réalisation du projet ;

Vu la décision n° F02418U0049 du 6 décembre 2018 de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire, dispensant d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas sur la déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Doulchard ;

Vu l'arrêté n° 2019-0015 du 31 janvier 2019 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) et enquête parcellaire préalable à cessibilité concernant un projet de construction de centre intergénérationnel « Clos des petits Bougnoux » à Saint-Doulchard ;

Vu la réunion d'examen conjoint du 18 janvier 2019, avec les personnes publiques associées, portant sur la compatibilité de la réalisation du projet avec le plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le dossier soumis à enquête publique qui s'est déroulée, du 27 février au 29 mars 2019, sur la commune de Saint-Doulchard ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable, du 25 avril 2019, émis par le commissaire enquêteur, sur l'utilité publique du projet ;

Vu la délibération n° 76 du 24 juin 2019 par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Bourges a émis un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Doulchard ;

Vu la délibération n° 33 du 27 juin 2019 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Doulchard a émis un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune ;

Considérant que le conseil municipal de Saint-Doulchard a réaffirmé l'intérêt général du projet et émis un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme que nécessite la réalisation du projet ;

Considérant que les documents annexés au présent acte exposent les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet ;

Sur proposition du directeur départemental des Territoires du Cher,

ARRÊTE :

Article 1 : Utilité publique – motifs et considérations

Le projet de construction d'un centre intergénérationnel, clos des petits Bougnoux à Saint-Doulchard (18230) est déclaré d'utilité publique au profit de la commune de Saint-Doulchard.

Conformément à l'article L122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté (**annexe 1**).

Le plan figurant en **annexe 2** précise notamment le périmètre du projet.

Article 2 : Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Conformément à l'article L153-58 1° du code de l'urbanisme, la présente déclaration d'utilité publique emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Doulchard. Le dossier de mise en compatibilité est annexée au présent arrêté (**annexe 3**).

Article 3 : Durée de validité de la déclaration d'utilité publique

La commune de Saint-Doulchard est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit, s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque si l'expropriation à effectuer pour la réalisation du projet n'est pas intervenue dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 4 : La commune de Saint-Doulchard est tenue de se conformer à toutes les réglementations existantes susceptibles de concerner le projet.

Article 5 : Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public et consultables, sur demande, à la mairie de Saint-Doulchard et à la préfecture du Cher (DDT du Cher) ou sur le site internet départemental de l'État dans le Cher : www.cher.gouv.fr ; onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques », sous-rubrique « rapports d'enquête publique ».

Article 6 : Mesures de publicité

Le présent arrêté et ses annexes seront :

- affichés pendant deux mois minimum en mairie de Saint-Doulchard. L'accomplissement de cette mesure incombe au maire de la commune et sera certifiée par lui à l'issue de la période.

Une mention de l'affichage de cet arrêté sera insérée par les soins de la préfète du Cher, dans un journal local diffusé dans le département du Cher, aux frais de la commune de Saint-Doulchard ;

- publiés au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher ;

- consultables sur le site internet départemental de l'État : www.cher.gouv.fr ; onglet « publications », rubrique « enquêtes publiques », sous-rubrique « rapports d'enquête publique ».

Article 7 : Exécution du présent arrêté

Madame la préfète du Cher, monsieur le directeur départemental des Territoires, monsieur le maire de Saint-Doulchard, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée à monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Bourges.

Bourges, le 25 octobre 2019

la Préfète

signé

Catherine FERRIER

Voies et délais de recours

Dans un délai de deux mois à compter de la date de publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Cher, les recours suivants peuvent être introduits conformément aux dispositions des articles R. 421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à madame la préfète du Cher ;

- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas et conformément aux dispositions de l'article R. 421-2 du code de justice administrative, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

- un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif d'Orléans (45). **Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « téléréferrals citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.**

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CHER

Annexe 1

à l'arrêté préfectoral n° 2019 - 1293 du 25 octobre 2019
déclarant d'utilité publique le projet de construction d'un centre intergénérationnel
clos des petits Bougnoux à Saint-Doulchard (18230) et
emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Doulchard

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération (articles L122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Le présent document est conforme aux dispositions des articles L122-1 alinéa 5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui prévoit que l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

I. Présentation du projet

La commune de Saint-Doulchard, d'une superficie de 2401 ha, est située en périphérie Nord-Ouest de Bourges, chef-lieu du département du Cher. Elle est, en nombre d'habitants, la deuxième commune de la communauté d'agglomération Bourges Plus, cette dernière en comptant 16.

La population de la commune est de 9363 habitants au 1^{er} janvier 2016 (Insee) ; 33,6 % de la population appartient à la classe d'âge des 60 ans et plus, dont près de 14 % pour les 75 ans et plus en 2014, cette dernière tranche d'âge étant en augmentation de 3 % par rapport à 2009. Il est à noter que la classe d'âge des 60 ans et + a augmenté de plus de 10 % entre 1999 et 2009.

Le projet de construction d'un centre intergénérationnel est un projet ancien porté par la commune. Avant même la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU), celle-ci avait prévu un emplacement réservé pour l'aménagement d'un équipement sanitaire et social et d'un parc.

Ce projet est destiné à répondre aux besoins des dolchardiens, qui sont dans l'attente de structures d'accueils pour faire face au vieillissement de la population.

Ce constat avait également été réalisé lors de l'écriture du PLU.

La commune a souhaité maintenir ce projet lors de la transformation du POS en PLU ; elle a ainsi instauré un emplacement réservé n°24, rue des Bougnoux, confirmant l'emplacement réservé identifié avant même la révision du POS.

Outre la construction de logements et d'une salle de convivialité, le projet du centre intergénérationnel prévoit l'accès à différents services.

Le projet, dont la construction est prévue clos des petits Bougnoux, au centre de la commune, est desservi par les modes de transports doux, alternatifs/collectifs et conventionnels et se situe à proximité :

- d'un axe structurant de l'agglomération (RD 2076) ;
- de deux voies de desserte locale : la rue des verdins et l'avenue du général de Gaulle

Le projet fait partie intégrante d'une zone comprenant le foyer-logement Hector Bernard, dont certains services pourraient être utilisés par les futurs résidents du centre intergénérationnel. Le secteur des petits Bougnoux est privilégié dans la mesure où il dispose d'une situation centrale au regard des lieux de vie de la commune de Saint-Doulchard.

Une politique de réserve foncière menée par la commune depuis de nombreuses années lui a permis d'acquérir, à l'amiable, une grande partie des parcelles nécessaires à la réalisation du projet dont l'emprise (**cf. annexe 2**) est constituée, dans le prolongement de la résidence Hector Bernard, des parcelles DH 411, DH 304, DH 305, DH 306, DH 307 et DH 308, situées sur l'emplacement réservé n°24. Seule la parcelle DH 305 reste à acquérir, les négociations engagées depuis les années 2000 n'ayant pas abouti.

II. Motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération

La déclaration d'utilité publique du projet de construction d'un centre intergénérationnel repose sur les motifs et considérations suivants :

- répondre à un besoin structurel d'hébergement pour personnes âgées, croissant depuis plus d'une dizaine d'années sur la commune de Saint-Doulchard, en proposant des logements adaptés aux besoins des seniors ;
- répondre à un besoin de la population en cohérence avec les objectifs fixés par les documents de planification d'urbanisme, y compris à échelle supra communale ;
- permettre de répondre aux exigences de densification à l'intérieur du périmètre urbain, en urbanisant une dent creuse située en zone Uc du PLU de la commune correspondant emplacement réservé n°24 ;
- confier la réalisation et la gestion de cet équipement à un bailleur social ;
- permettre l'accès de quelques logements à d'autres typologies de population ;
- créer une résidence qui se situe dans un quartier qui privilégie l'accès à tous services et commerces dans un rayon d'un kilomètre, accessibles par divers modes de transports disponibles à proximité ;
- la commune de Saint-Doulchard n'est pas propriétaire d'emprises de surface équivalente, sans construction, situées à proximité du centre-ville, dans un rayon proche des commerces et services ;
- la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), par décision du 18 décembre 2018, a décidé que la demande de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Saint-Doulchard, n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- le coût et les atteintes à la propriété privée ont été limités au maximum et ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt présenté par le projet ;

Considérant la nature et les objectifs des aménagements prévus, la situation géographique du projet ;

Considérant que le lieu d'implantation du projet est en adéquation avec l'emplacement réservé n° 24 ;

Considérant la nécessité pour la commune de disposer de l'ensemble de la maîtrise foncière constituant l'emplacement réservé n° 24 ;

Considérant que malgré les négociations entamées depuis de nombreuses années, la commune n'est pas propriétaire de la totalité des parcelles ;

Considérant que le projet ne peut être réalisé sans recours à l'expropriation ;

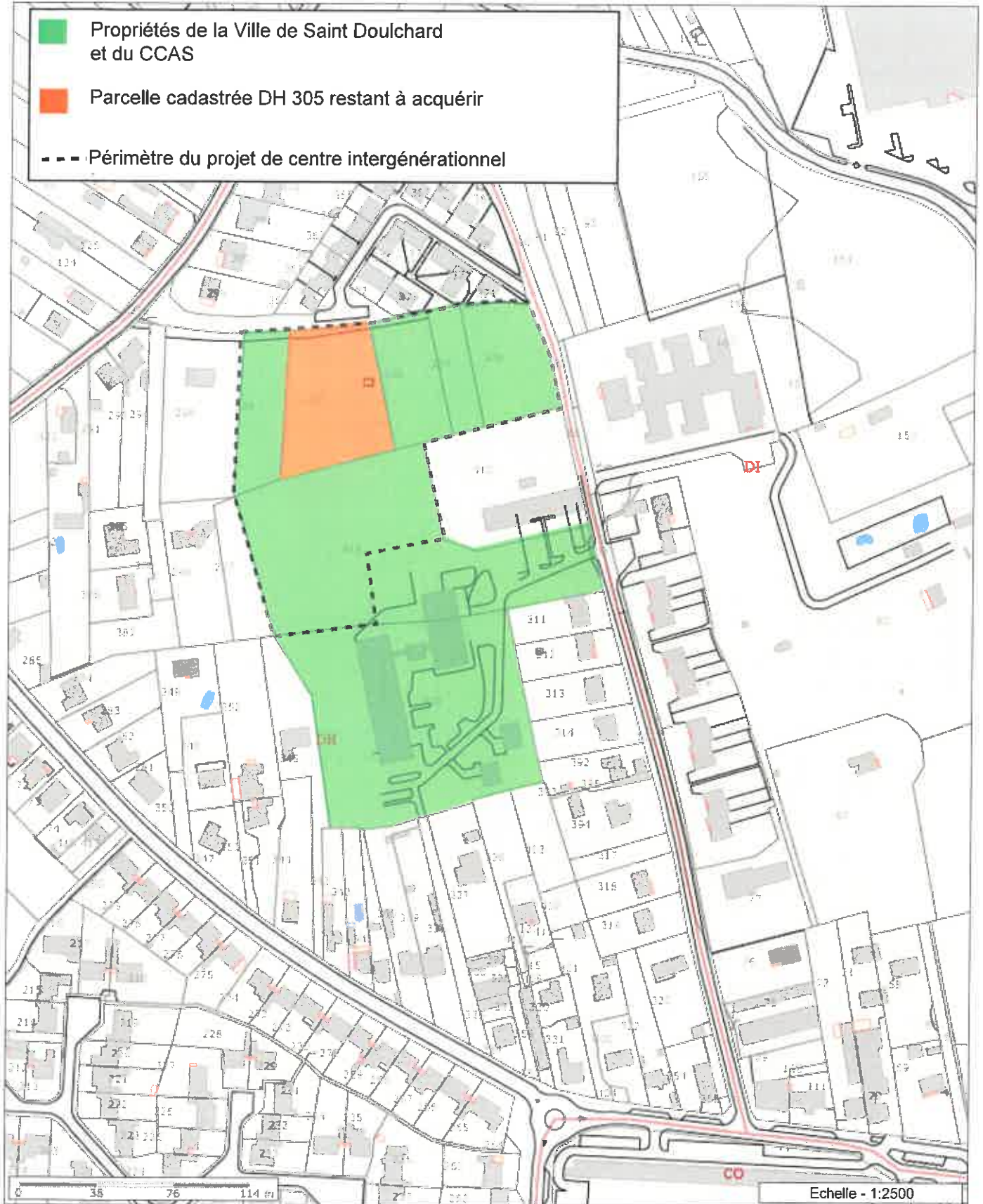
Considérant que l'atteinte aux intérêts privés n'est pas disproportionnée par rapport à l'intérêt du projet pour la collectivité ;

Considérant l'existence avérée de l'intérêt public du projet ;

il apparaît que le projet de construction d'un centre intergénérationnel, clos des petits Bougnoux à Saint-Doulchard, présente un caractère d'utilité publique.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n°2019 - 1293 du 25 octobre 2019

La Préfète
signé
Catherine FERRIER



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

Vu pour être annexé à mon arrêté n° 2019 - 1293 du 25 octobre 2019

La Préfète
signé
Catherine FERRIER



Clos des Petits Bougnoux
Construction d'un centre intergénérationnel

**Mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme**

suite :

- à la réunion d'examen conjoint du 18 janvier 2019,
- et à l'enquête publique conjointe préalable à déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) et parcellaire qui s'est déroulée du 27 février au 29 mars 2019 inclus.

SOMMAIRE

I.	Notice explicative.....	3
II.	Règlement de la zone UC modifié.....	13
III.	Dénomination de l'emplacement réservé n°24 modifiée....	30



Clos des Petits Bougnoux
Mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme

I. Notice explicative

La Commune de Saint-Doulchard est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 24 mars 2006. Il a fait l'objet de 4 modifications, les 24 octobre 2008, 21 octobre 2009, 14 mars 2012 et 22 mars 2013 et d'une révision allégée le 14 mars 2012, par délibérations du Conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L153.54 et suivants du Code de l'Urbanisme a pour objet de permettre la construction d'un centre intergénérationnel à Saint-Doulchard sur les parcelles suivantes situées Clos des Petits Bougnoux : DH 304, DH 305, DH 306, DH 307, DH 308 et DH 411p.

Par conséquent, les modifications portent sur les points suivants :

- le règlement de la zone UC ;
- l'emplacement réservé n°24 destiné à la « création d'un équipement sanitaire ou social ».



Clos des Petits Bougnoux
Mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme

II. Règlement du règlement de la zone UC modifié

- Règlement de la zone UC modifié

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Elle correspond à une zone réservée aux équipements **collectifs** et services publics ou privés à vocation d'enseignement, de santé, sportifs, culturels, **social** et aux constructions et activités qui leur sont liées.

Un indice spécifique correspond aux caractéristiques suivantes :

- Secteur de prescriptions spécifiques relatives à la protection du champ de captage du Prédé : indice S2 secteur relatif au périmètre rapproché 3.

Objectif du règlement :

Adapter le règlement aux besoins spécifiques de ces équipements, tout en assurant leur intégration dans leur environnement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :
 - les travaux de constructions autorisées,
 - les aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
 - la création d'espace public.
- Les constructions et installations à usage industriel et agricole,
- Le camping et la pratique du camping de façon isolée.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

1.3 En sus des dispositions 1.1 et 1.2, sont interdites, en secteur UCs2, les occupations et utilisations du sols suivantes :

- La construction de station d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles,
- Les cuves à fuel domestique enterrées,
- Les nouveaux puits et forages,
- Les gravières et les exhaussements,
- La création de cimetière, y compris animalier,
- L'épandage de tous produits,

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1 Occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage commercial d'une surface de moins de 300 m² de surface de vente, à conditions que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec la vocation de la zone et les milieux environnants.
- La création, la modification ou l'extension des établissements à usage d'activités comportant des installations classées (en respectant la législation en vigueur), correspondant à des besoins nécessaires au fonctionnement des équipements et activités autorisés, à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - et qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - et que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et des équipements,
 - ou qu'elles soient à vocation touristique pour un usage d'hébergement temporaire ou de loisirs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Rappel :

Article 682 du code civil

"le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner."

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

Rappel :

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme

"Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne est la moindre."

3.2 Voirie :

- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont la largeur :
 - de plate-forme sera au moins égale à 5 m,
 - de chaussée sera au moins égale à 3 m.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au minimum 8 m d'emprise.

- Les voies nouvelles en impasse devront avoir une longueur inférieure à 150 m. Lorsque d'autres opérations sont possibles en continuité de l'opération projetée, les impasses devront être conçues de façon à permettre une liaison avec les voies de desserte des opérations futures. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.
- Toute opération d'aménagement ou de construction entraînant la création de voies nouvelles doit respecter les caractéristiques techniques annexées au présent règlement.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 Alimentation en eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et cela après avis de l'autorité compétente concernée.

4.2 Eaux usées :

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

- Le raccordement au réseau collectif des eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Rappel :

Conformément à l'article L.640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

4.4 Réseaux divers :

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, téléphonique, d'éclairage public et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents. Leur pose en galerie technique peut être imposée pour des opérations importantes.

4.5 Défense incendie :

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

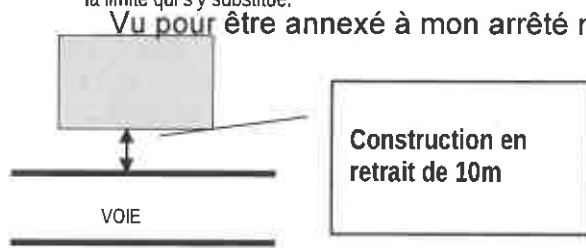
ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales :

- Les constructions à usage de gardiennage ou d'habitation autorisées doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Les autres constructions peuvent être implantées à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite qui s'y substitue.



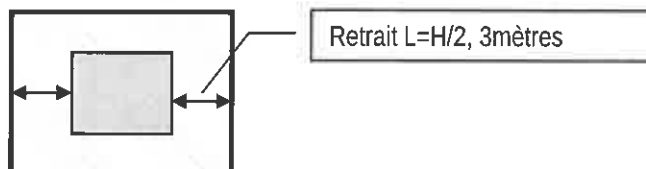
6.2 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées selon un distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché :
 - la distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,
 - et la distance ne peut être inférieure à 3 mètres,
 - l'altitude référence correspond à l'égout de toiture ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

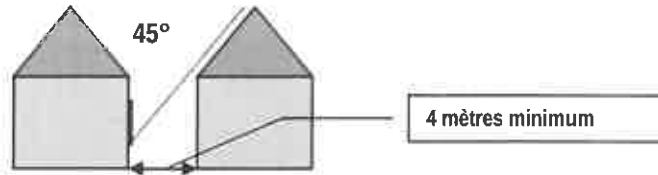


7.2 Pour les constructions, les installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- Toute construction doit être implantée avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

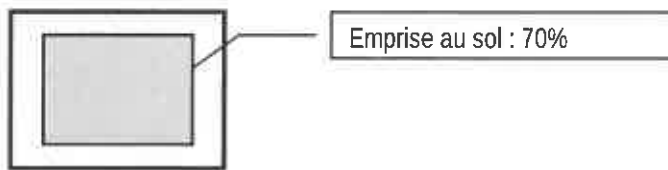
ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus de plan horizontal.
- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.



ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions et installations ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.



- Pour des raisons techniques, les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale maximale pour les constructions à toiture terrasse doit être conforme aux seules dispositions de l'article 10.1 et 10.3.

10.1 Hauteur maximale à l'égout du toit ou de l'acrotère :

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu'à l'égout de toiture ou de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse,
 - l'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur est l'égout du toit le plus haut en cas de toits de hauteurs différentes.

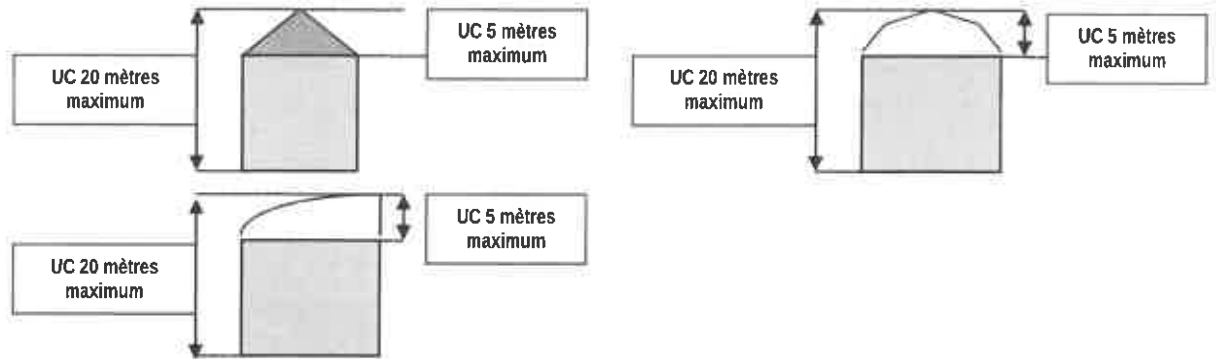
- La hauteur de construction ne peut excéder :
 - 15 mètres à l'égout du toit,
 - 16 mètres à l'acrotère.



- Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.2 Hauteur totale maximale :

- La hauteur maximale se mesure sur un plan vertical jusqu'au point le plus haut des constructions dotées de toitures à versants ou de voûte ou de toit monocoque...hors antennes, souches de cheminées et éléments techniques.
- La hauteur maximale par rapport à l'égout du toit ne peut pas excéder 5 mètres.
- Dans tous les cas, la hauteur maximale ne peut excéder 20 mètres par rapport au terrain avant travaux.



- Les combles peuvent constituer au maximum un étage.

10.3 Dispositions spécifiques :

- Dans les couloirs de lignes de transports électriques, la hauteur de toute construction est limitée à 8 mètres au point le plus haut (faîtage et acrotère).
- En outre, dans les cônes de vues sur la cathédrale de Bourges identifiés au titre de l'article L. 12-1 7° du Code de l'Urbanisme, les constructions, les installations et les aménagements ne pourront pas dépasser les plafonds de hauteur définis en annexe du présent règlement.

10.4 Adaptations :

- Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions des articles 10.1 et 10.2 s'il s'avère que des caractéristiques différentes répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UC 11 – ASPECT ^{du} EXTERIEUR

11.1 Façades et matériaux :

La Préfète

- L'implantation des constructions, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du terrain naturel, le sous-sol doit être traité avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est strictement interdit. Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de manière harmonieuse.

11.2 Toitures :

- Les panneaux solaires sur toiture sont autorisés.

11.3 Annexes :

- Les constructions annexes ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

11.4 Clôtures et portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires. Lorsqu'ils existent, les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Leur hauteur, prise à partir du terrain naturel avant remblai ou après déblai de la parcelle concernée, ne doit pas dépasser :
 - 1,80 mètres
 - 2 mètres pour les pilastres
- Les clôtures sur voirie doivent être constituées de:
 - murs
 - murs bahuts, dont le soubassement ne doit pas dépasser 0,80m, surmontés ou non de grilles simples, d'éléments de bois peints ou de tout dispositif ajouré,
 - ou de grillages.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive,

- Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées de :
 - de murs,
 - grillages.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

11.5 Antennes paraboliques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

11.6 Adaptations :

- Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de l'article 11 s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques de circulation.

Rappels :

- Pour les travaux ou constructions qui ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 421-3 al. 6 du Code de l'Urbanisme).
- Le calcul des places se fera par unité entière.

12.1 Dispositions générales :

- La dimension minimale des places est fixée à :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur :
 - 2,50 mètres place couverte
 - 2,30 mètres place en plein air
- Rampes : sur une distance de 4 mètres en retrait de l'alignement au débouché de la voirie, la pente de la rampe ne pourra excéder 5%.

1.1 Stationnements des véhicules :

- En particulier il est exigé au minimum :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place par logement,
 - pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - pour les constructions à usage commerciale : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
 - pour les équipements publics ou privés :
 - équipements couverts et fermés : 1 place minimum pour 100 m² surface de plancher de la construction,
 - équipements de plein air : 1 place minimum pour 250 m² d'emprise foncière,

Dans le cas où les besoins en stationnement sont par définition inférieurs ou supérieurs au cas général, il est exigé le nombre de places correspondant aux besoins réels du personnel et des visiteurs.

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme :

- soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.3 Stationnement des deux-roues :

- Pour le stationnement deux roues, Il est exigé pour toute construction nouvelle:
 - 1,5 m² affectés au stationnement des deux roues par tranche de 100m² de surface de plancher réalisés.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.
- Des écrans boisés doivent aménagés autour des aires de stationnement de plus 1 000 m².
- Les dépôts et aire de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissances rapides.

Espace Boisé Classé :

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 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, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



Clos des Petits Bougnoux
Mise en compatibilité du Plan Local D'Urbanisme

III. Dénomination de l'emplacement réservé n°24 modifiée

Dénomination de l'emplacement réservé n°24 modifié

- Dénomination de l'emplacement réservé n°24 modifiée

Emplacement réservé n°24 : « Aménagement d'un équipement sanitaire ou social et d'un parc – rue des Bougnoux ».

Vu pour être annexé à mon arrêté 2019-1293 du 25 octobre 2019

La préfète
signé
Catherine FERRIER