

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN
ZONE URBAINE**

ZONE UA

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

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

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

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

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

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

Dispositions générales

Sont interdits :

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

Dispositions particulières

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUi) :

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

Dans **les linéaires commerciaux** définis au document graphique du règlement, les changements de destination des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles pour une destination différente de l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.

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

Dispositions générales

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

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin, en secteur UAb** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m².

Cette surface de vente maximum est portée à :

- 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
- 5 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
- **Sur les autres communes** : les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m².
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
 - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
 - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m².
 - Que la hauteur des installations ne dépasse pas 2.5 mètres.
- 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 et annexe 6.4 du PLUI) :

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

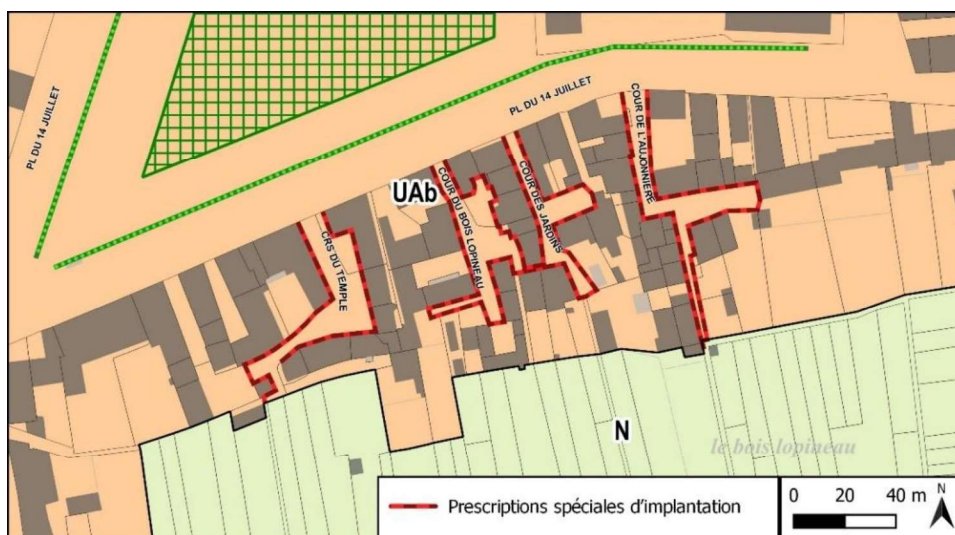
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ;
- **Les ouvrages enterrés ;**
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur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

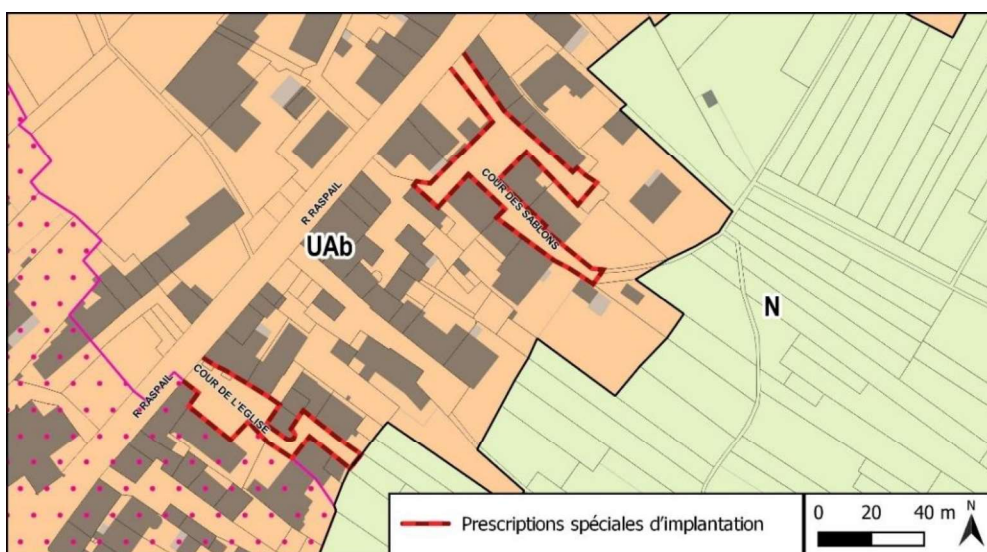
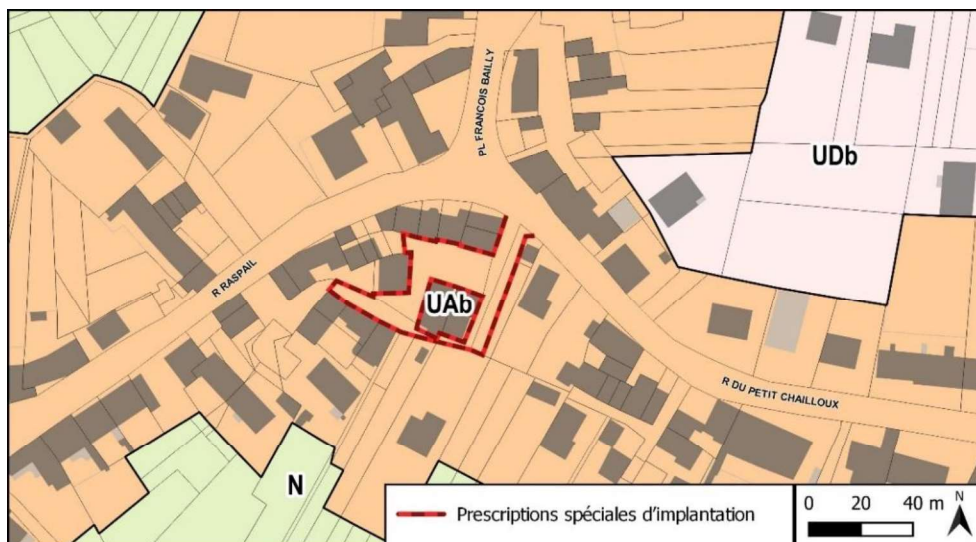
Dispositions générales

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

Dispositions particulières

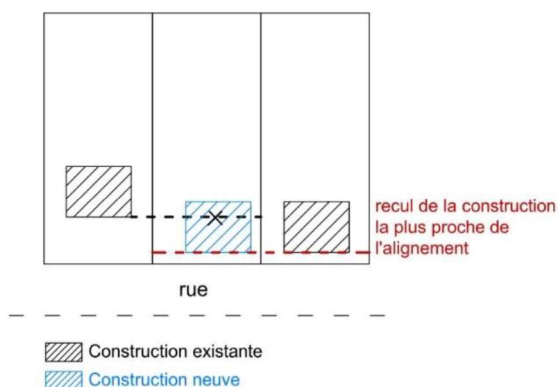
- Dans le cas de constructions ayant une façade d'au moins 20 m implantée à l'alignement, cette façade peut présenter un (ou plusieurs) recul de 5 m maximum, sur une longueur qui ne peut dépasser 30 % de la longueur totale de façade, et à condition qu'un dispositif de clôture soit implanté à l'alignement.
- **Dans les secteurs suivants correspondant à des cours communes à Bourges**, les constructions ne peuvent pas s'implanter à l'avant des filets d'implantation maximum repérés sur les cartes suivantes :





➤ Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

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



- En cas d'opération d'ensemble d'au moins 10 logements ou lots à construire en **secteur UAa** et d'au moins 5 logements ou lots à construire en **secteur UAb**, lorsque l'implantation résulte d'un choix de composition ou d'intégration inscrit dans le règlement propre à l'opération d'aménagement ;
- Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré sur le plan de zonage ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la topographie, ou géotechnique ou aux raccordements aux réseaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 3 m lorsque l'implantation d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi ne permet pas l'application de la règle.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-dire réalisées dans le prolongement ou en avancée des murs existants.

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

Champ d'application

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

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- 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.

Dispositions générales

- En **secteur UAa** :
 - Dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions principales doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.
 - Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 25 m, les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
 - Au-delà de la bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter au maximum sur une limite séparative latérale.
- En **secteur UAb** :
 - Dans une bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative latérale.
 - Pour les constructions implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
 - Au-delà de la bande de 20 m comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.
- En **cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à 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

- 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.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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

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

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

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

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m² d'emprise au sol existante, et dans la limite de + 30 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

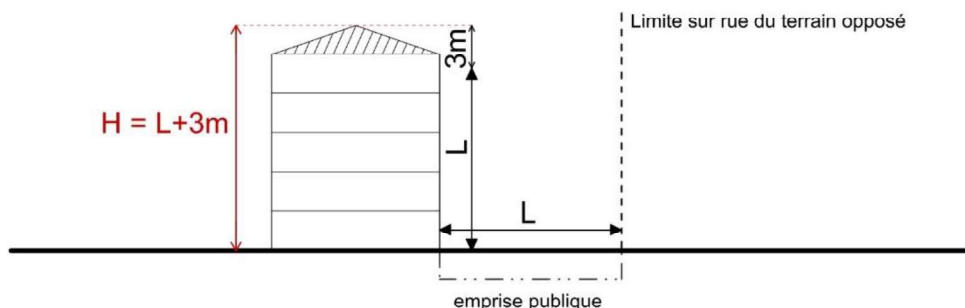
Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

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



- En secteur **UAa**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **15 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **18 m** au faîtage.
- En secteur **UAb**, la hauteur maximum des constructions est limitée à **9 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **12 m** au faîtage.

➤ La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

Dispositions particulières

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

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

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

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

Dispositions générales

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

Aspect et matériaux

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

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

Façades

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

Toitures

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

Clôtures

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un mur plein maçonné d'une hauteur minimum de 1 m en secteur UAa et à une hauteur minimum de 0,60 m en secteur UAb.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

Dispositions particulières

Restauration des constructions existantes :

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

L'extension et la surélévation des constructions existantes :

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

- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- La surface minimale à traiter en espaces verts est fixée à :
 - **En secteur UAa : 10 %** de la surface du terrain ;
 - **En secteur UAb : 20 %** de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **10 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface, et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.

- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **200 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

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

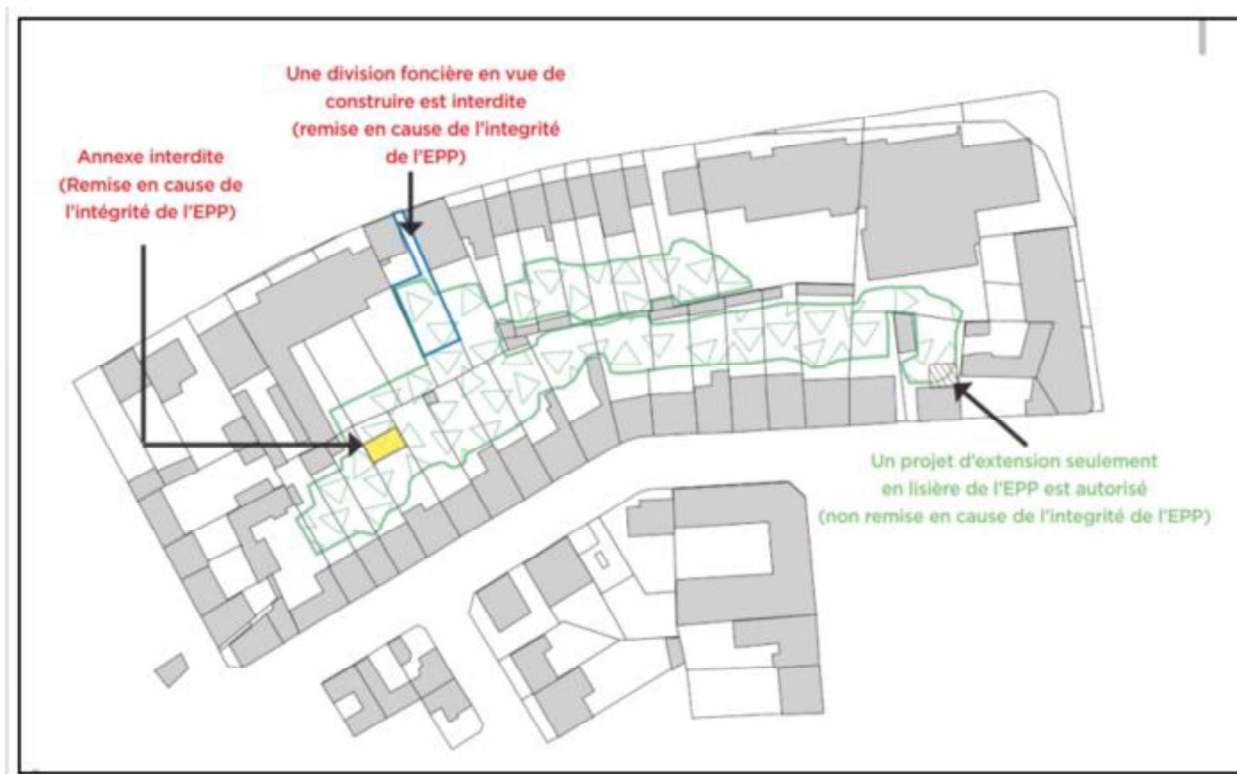
Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.

Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T4 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T5 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou 1 place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 300 m ² : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m ² 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 ² de surface de plancher
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres/appartements
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 ² 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	
Lieux de culte et autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.
- Dans les lotissements, la gestion du stationnement se fera au sein du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Afin de limiter la circulation sur le site, un stationnement groupé est à privilégier en entrée d'opération.
- Pour les changements de destination ou division d'immeubles générant la création de plus de 3 logements et/ou d'appartements/chambres à destination d'hôtel ou meublé de tourisme, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement/appartement/chambre ou meublé de tourisme créé. Au-delà de 10 logements/appartements/chambres créés, il est exigé 1 place par logement/appartement/chambre créé.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, lieux de culte, Autres équipements recevant du public	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

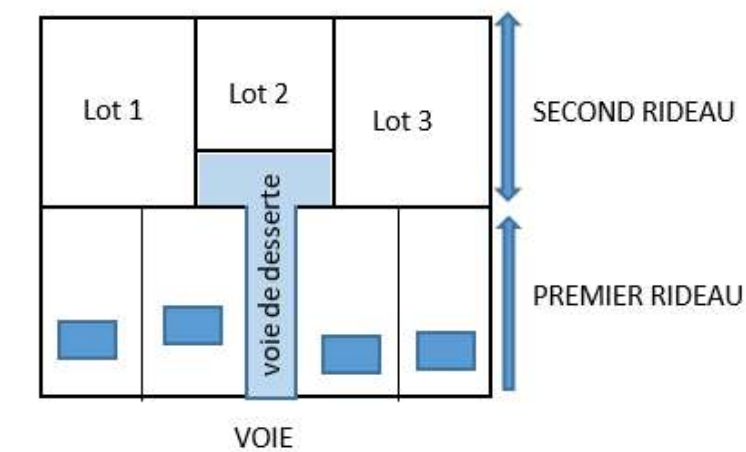
Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Dispositions générales :

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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 et annexe 6.4 du PLUI), il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Gestion des eaux pluviales

Voir article UA-14.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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 m² 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 constructions à destination de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- 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

Dans les **linéaires commerciaux** définis au document graphique du règlement, les changements de destination des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles pour une destination différente de l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.

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 m². Cette surface maximum de vente est portée à
 - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
 - 5 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
 - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
 - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m².
 - Que la hauteur des installations ne dépasse pas 2.5 mètres.

- 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 ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur ;
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

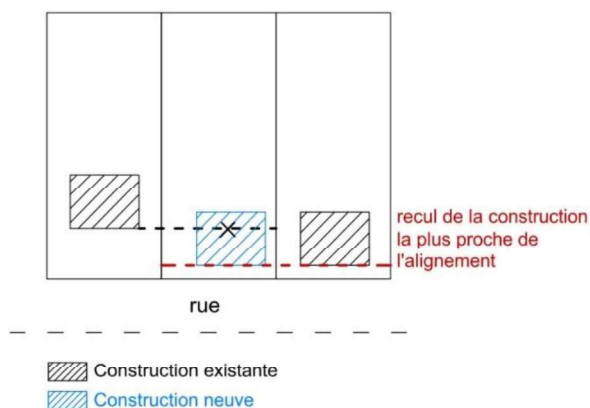
Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- La façade à l'alignement peut avoir un recul supérieur à 5 m sur 30 % de son linéaire au maximum.
- **Saint-Doulchard** : les nouvelles constructions situées avenue des Prés le Roi et avenue d'Orléans sont autorisées uniquement dans une bande de 50 m comptés depuis l'espace public.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul supérieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction la plus proche de l'alignement qui sera pris en compte ;



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

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

Champ d'application

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

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol nature ;
- 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.

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

- Pour les constructions implantées sur une seule limite séparative latérale ou en retrait, la continuité de l'alignement bâti doit être assurée par une clôture maçonnée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur totale n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur totale n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.

- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisés dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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 m² : 60 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 70 % de la surface du terrain

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m² d'emprise au sol existante, et dans la limite de + 30 % de l'emprise au sol bâtie initiale.

Article UB-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions ne peut être supérieure à la distance séparant la façade de la construction future de l'alignement opposé augmentée de 3 mètres ($H=L+3$) et sans dépasser **12 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **15 m** au faîtage.
- La hauteur maximale doit être respectée en tous points de la construction, y compris dans le cas de terrain en pente.

Dispositions particulières

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

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

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

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

Dispositions générales

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

Aspect et matériaux

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

Façades

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

Toitures

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

Clôtures

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les clôtures à l'alignement ou sur rue seront constituées d'un muret plein maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20 m portée à 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m ou 1,60 m sur la commune de Saint-Doulchard doit être ajouré.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRI, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRI lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

Dispositions particulières**Restauration des constructions existantes :**

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

L'extension et la surélévation des constructions existantes :

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 500 m² : 30 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 500 m² : 20 % de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **15 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **200 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

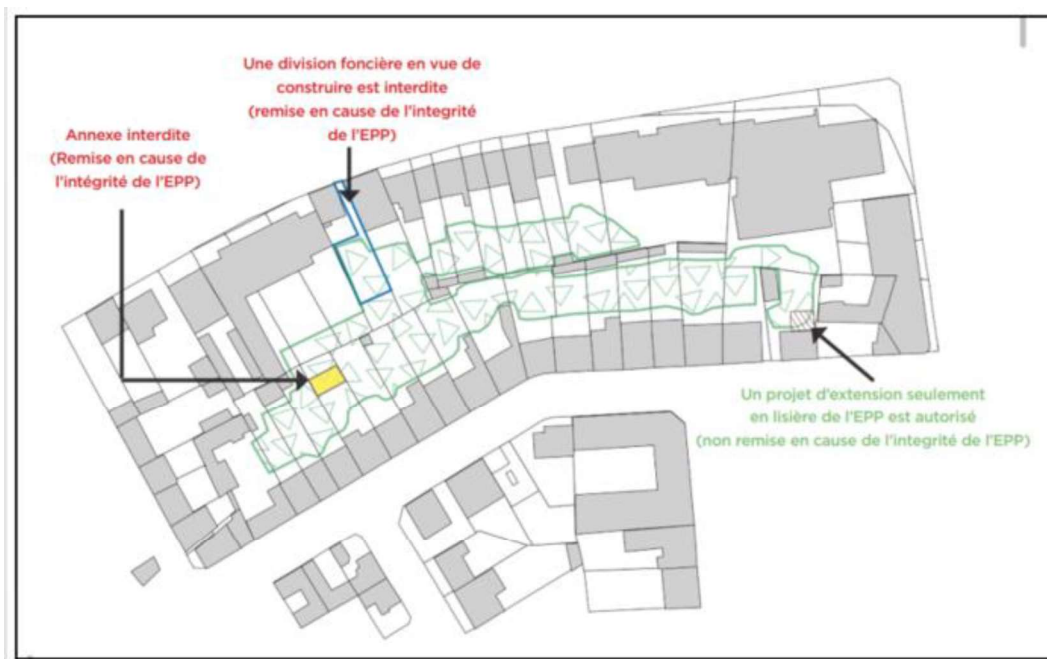
Article UB-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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

Champ d'application

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

Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 4 chambres Ou une place pour 4 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	- Surface de plancher inférieure à 100 m ² : il n'est pas fixé de norme - Autres cas : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel ou autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres / appartements
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 ² 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	
Lieux de culte et autres équipements recevant du public	
Bureau	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.
- Dans les lotissements, la gestion du stationnement se fera au sein du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Afin de limiter la circulation sur le site, un stationnement groupé est à privilégier en entrée d'opération.
- Pour les changements de destination générant la création de plus de 3 logements et/ou d'appartements/chambres à destination d'hôtel, il est exigé 0,5 place de stationnement par logement/appartement/chambre créé. Au-delà de 10 logements/appartements/chambres créés, il est exigé 1 place par logement/appartement/chambre créé.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, - Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

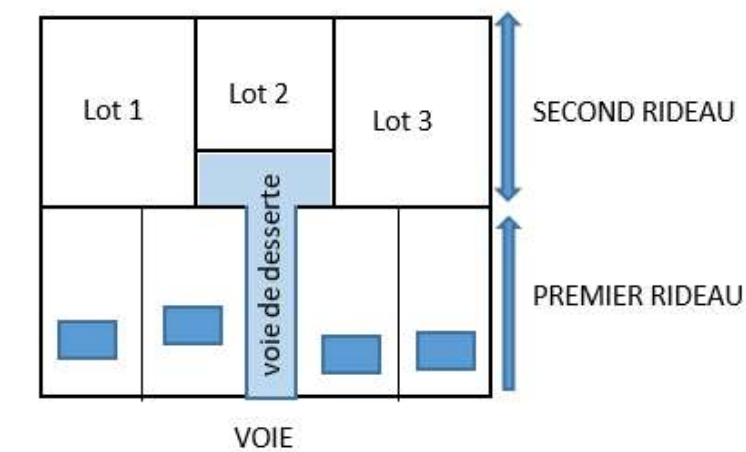
Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement adapté permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



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

- S'agissant des voies nationales et départementales, des restrictions émanant des gestionnaires de voirie peuvent s'appliquer.

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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 m² sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UC

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m². Cette surface maximum de vente est portée à
 - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité** ;
 - 5 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
 - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
 - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m².
 - Que la hauteur des installations ne dépasse pas 2.5 mètres.
- 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 ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- Les ouvrages enterrés ;
- 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 ;
- 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.

Dispositions générales

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

- **En cas de retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les annexes lorsque leur hauteur totale n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire être réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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

Dispositions particulières

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

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 plaques en fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Clôtures

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

Dispositions particulières

Restauration des constructions existantes :

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

L'extension et la surélévation des constructions existantes :

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- Au moins **20 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **15 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare. Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

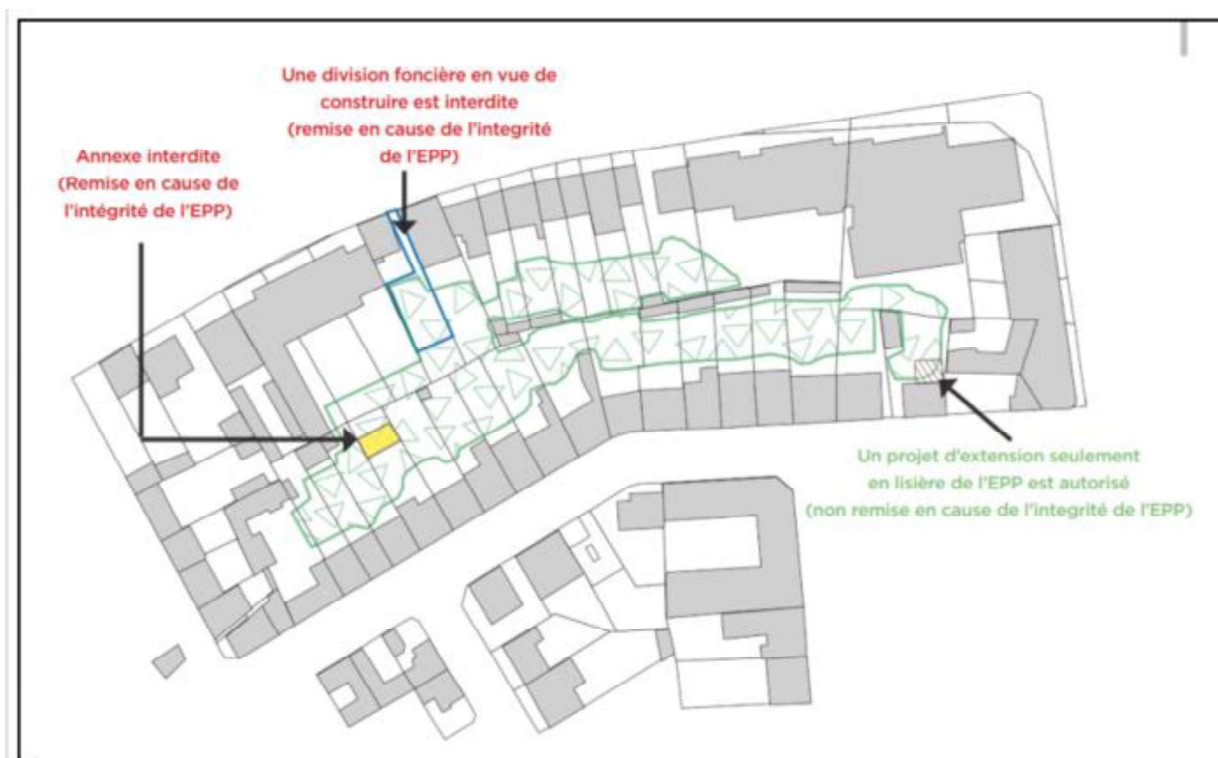
***NB :** une liste des espèces locales préconisées par l'Observatoire Régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire et par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est également disponible en annexe 3 du règlement.*

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés**

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs :

	• Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², , sans dépasser 2 places par logement. • Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / appartements
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 ² 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, lieux de culte	
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.
- Dans les lotissements, la gestion du stationnement se fera au sein du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Afin de limiter la circulation sur le site, un stationnement groupé est à privilégier en entrée d'opération.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, - Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte.	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

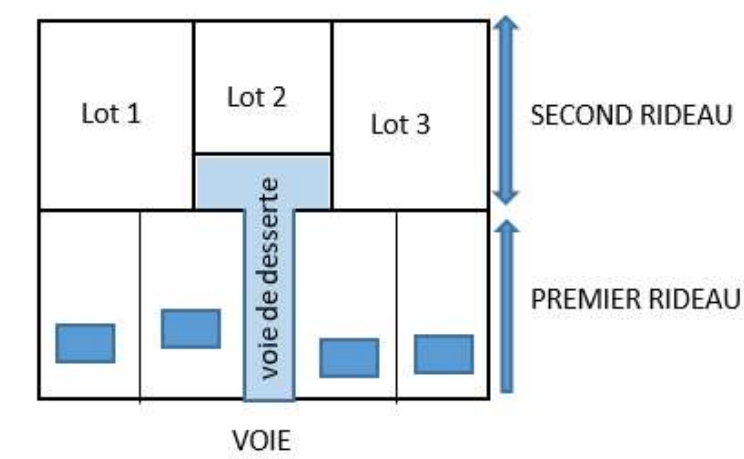
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



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

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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 m² sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UD

UD

Zone à dominante d'habitat pavillonnaire

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

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

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

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

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

Dispositions générales :

Sont interdits :

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

Dispositions particulières

A ces interdictions s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

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

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

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

Dans les **linéaires commerciaux** définis au document graphique du règlement, les changements de destination des locaux situés au rez-de-chaussée des immeubles pour une destination autre que l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.

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

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

- **En secteur UDb :** les extensions et les annexes liées à des constructions à destination agricole à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite de 30 % de l'emprise au sol bâtie existante.
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
- **Sur les communes de Bourges, Saint-Doulchard, Saint-Germain-du-Puy, Trouy et La Chapelle-Saint-Ursin :**
 - Les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur couvert par un **périmètre de polarité commerciale**, et que leur surface de vente ne dépasse pas :
 - 1 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **de proximité**,
 - 5 000 m² dans les secteurs couverts par un périmètre de polarité commerciale **principale**.
 - En dehors des polarités commerciales, les extensions et les annexes aux constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **Sur les autres communes :** les constructions à destination de commerce de détail sont autorisées à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 500 m².
- Les résidences démontables de type Tiny House, sans moyen de mobilité, sous réserve des conditions de raccordement aux réseaux fixés à l'article UD-17, du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment en matière de sécurité incendie et de leur revêtement en bardage bois ;
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol à condition :
 - Qu'une construction soit déjà présente sur le terrain
 - Que l'emprise au sol des installations ne dépasse pas 50 m².
 - Que la hauteur des installations ne dépasse pas 2.5 mètres.
- 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 le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
- Toute construction, aménagement et installation se doit de respecter les prescriptions jointes en annexe au présent règlement.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur ;
- Les ouvrages enterrés ;
- 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 UD_a et UD_b**, 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 UD_f**, le recul minimum est fixé à 10 m.
- **En secteur UD_g**, l'implantation doit s'aligner soit :
- Sur celle de la construction initiale ;
 - Sur celle de l'une des constructions voisines sur les terrains limitrophes.

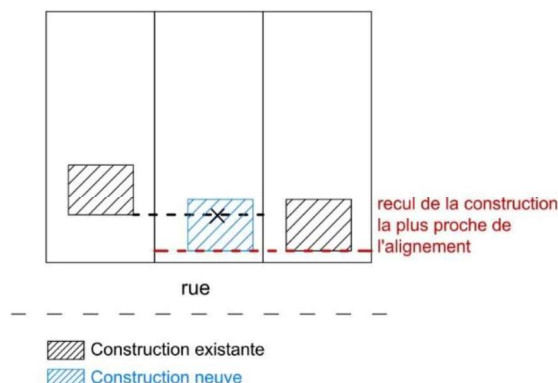
Dispositions particulières

- **A Saint-Doulchard :**
- Le long de la RD 944, les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de la voie et à 15 m de l'axe de la voie.

- Le long de la rue Alfred Stanke et de la rue des Grands Champs, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

➤ Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, la construction devra respecter un recul au moins égal à celui de la construction principale la plus proche de l'alignement.



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

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

Champ d'application

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

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- 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.

Dispositions générales

➤ **En secteur UDa :**

- Pour les terrains d'une superficie supérieure à 500 m², les constructions peuvent s'implanter sur une seule limite séparative latérale maximum ou en retrait.
- Pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², l'implantation sur les deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative de fond de terrain ou en retrait.

➤ **En secteur UDb et Udg,** les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait.

- En **secteur UDF**, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives.
- En cas de **retrait total ou partiel**, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction à implanter, sans être inférieure à :
 - En secteurs **UDa, UDb et UDg** : 3 m ;
 - En **secteur UDF** : 6 m.
- **Au-delà d'une bande de 20 m** comptés perpendiculairement à la limite de l'alignement seules les parties de constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, et dont la pente de la toiture n'excède pas 45°, peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscines non couvertes doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.
- 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.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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 m² : 50 % de la surface du terrain ;
- Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : 60 % de la surface du terrain.
- **En secteur UDb**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m² : 40 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : 50 % de la surface du terrain.
- **En secteur Udf**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30 %** de la surface du terrain.
- **En secteur UDg**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m² : 30 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : 50 % de la surface du terrain.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m² d'emprise au sol existante, dans la limite de **+ 20 %** de l'emprise au sol bâtie initiale.

Article UD-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

- **Hors secteur UDg**, la hauteur totale des constructions est limitée à **7 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **10 m** au faîtage ;
- **En secteur UDg**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **4 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **7 m** au 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 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 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 plaques en fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.
- Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Clôtures

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. La hauteur considérée est calculée à partir du terrain naturel avant travaux au droit de la limite du terrain.
- Les parties pleines des clôtures à l'alignement ou sur rue ne doivent pas dépasser 1,20 m de haut, portées à 1,60 m sur les communes de Saint-Just, Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard. Tout dispositif implanté au-dessus de 1,20 m, ou 1,60 m sur les communes de Saint-Just Plaimpied-Givaudins et Saint-Doulchard, doit être ajouré.

- Les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.

Dispositions particulières

Restauration des constructions existantes :

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

L'extension et la surélévation des constructions existantes :

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

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

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- **En secteur UDa**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m² : 40 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : 30 % de la surface du terrain.
- **En secteur UDb**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - Sur un terrain d'une surface supérieure à 800 m² : 50 % de la surface du terrain
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : 40 % de la surface du terrain.
- **En secteur UDF**, au moins **60 %** de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- **En secteur UDg**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m² : 40 % de la surface du terrain ;
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m² : 20 % de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés sur le même terrain, par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

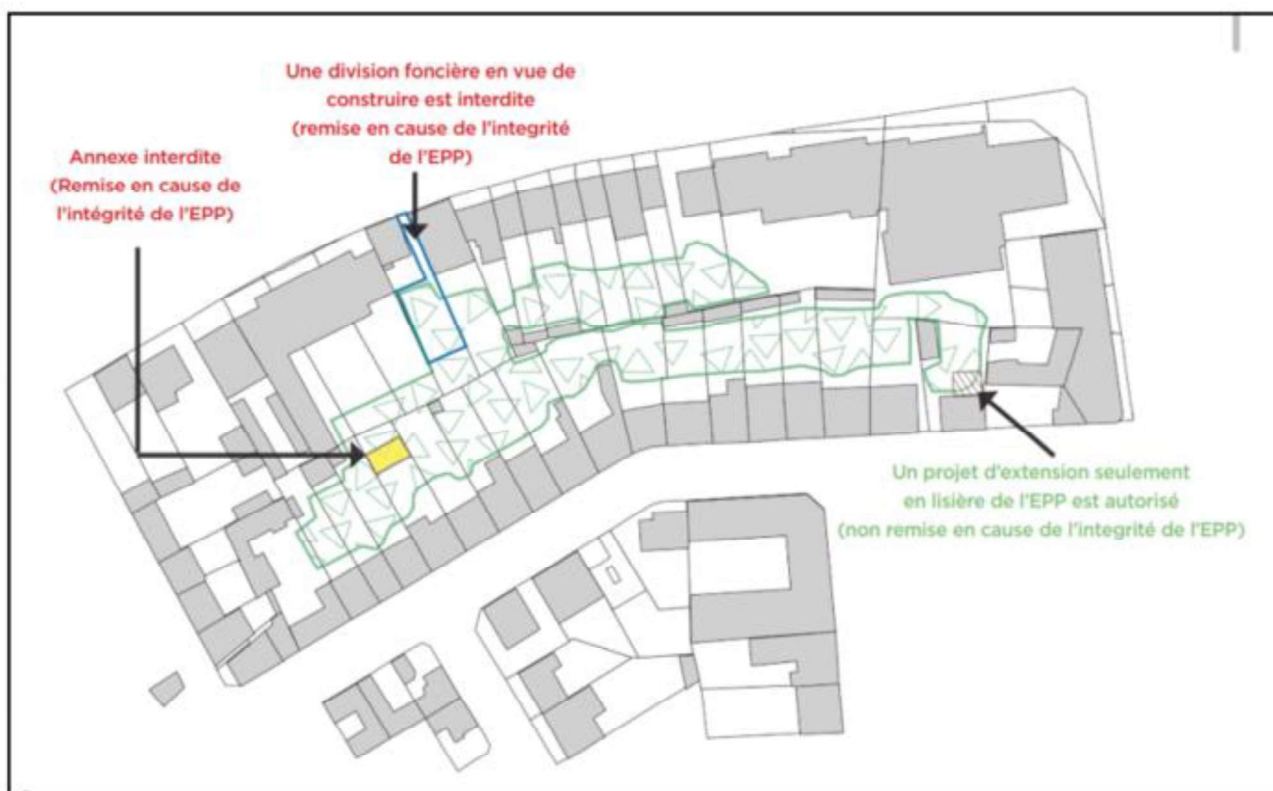
Article UD-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Logement social	0,5 place par logement

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Hébergement	1 place pour 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 ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² de surface de plancher
Activités de service avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / appartements
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50 m ² 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, lieux de culte	
Bureau	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.
- Dans les lotissements, la gestion du stationnement se fera au sein du projet et sera adaptée à la typologie des logements à créer. Afin de limiter la circulation sur le site, un stationnement groupé est à privilégier en entrée d'opération.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte.	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

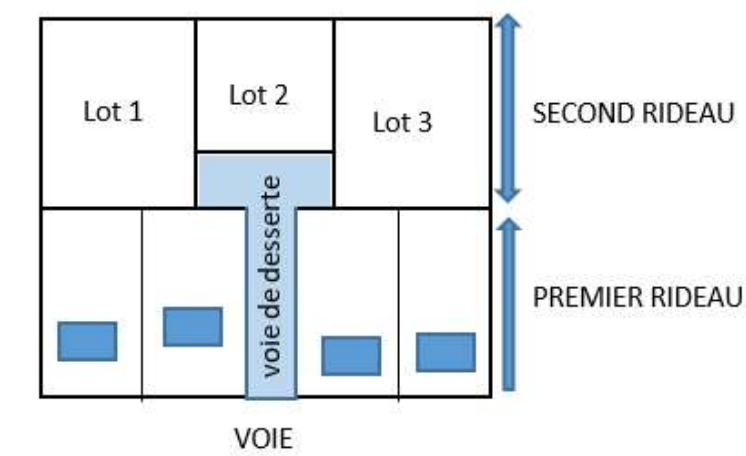
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

- Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



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

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Dispositions générales :

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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 du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

En PPR1 des captages de Saint-Ursin :

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

En PPR2 des captages de Saint-Ursin :

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

- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
 - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Gestion des eaux pluviales

Voir article UD-14.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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 m² sera aménagé pour accueillir la ou les bennes de collecte collectives.

ZONE UE

UE	Secteur à vocation économique
-----------	-------------------------------

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

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

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

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

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

Dispositions générales

Sont interdits :

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

Dispositions particulières

A ces interdictions s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

En 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 et les cuisines dédiées à la vente en ligne ;

En PPR1 et PPR2 des captages de Saint-Ursin :

- Les constructions à destination de cinéma ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle ;
- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Toute construction, aménagement ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe 6.4 du PLUI.

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

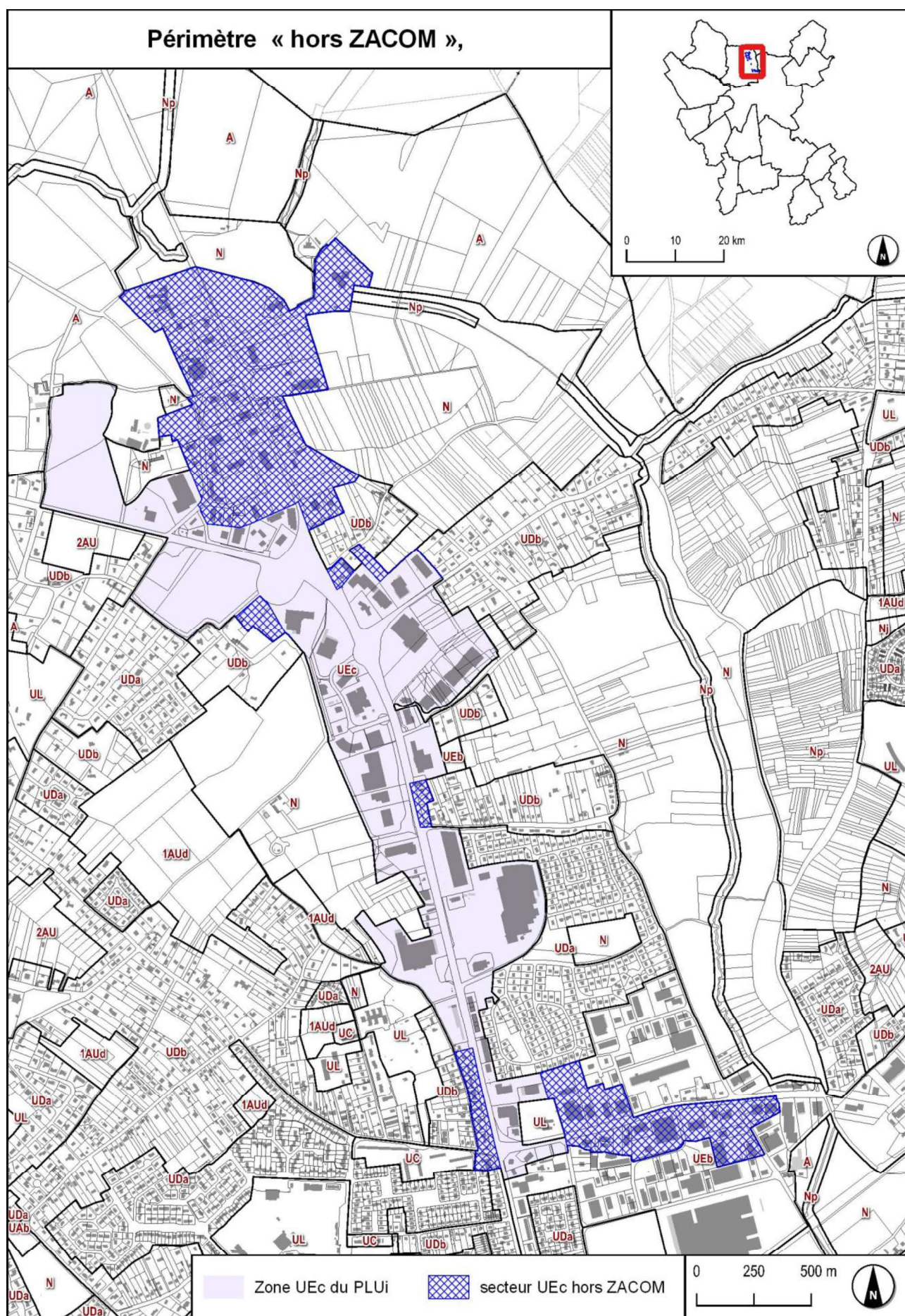
- Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

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

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

- Les constructions et aménagements à destination de logement, à condition d'être nécessaires à l'activité économique ou au gardiennage des constructions autorisées sur le terrain. Il ne peut y avoir plus d'un logement par terrain et celui-ci doit être intégré dans le volume des constructions principales, et ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de logements, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **En secteurs UEa et UEb :**
 - Les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail, à condition d'être liés à une activité de production sur le même terrain et sans que la surface de vente ne dépasse 10 % de la surface de plancher de la construction principale ;
 - Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de commerce de détail, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- **En secteur UEc,** les constructions, installations et aménagements à destination de commerce de détail, à condition que la surface de vente :
 - Soit **supérieure à 300 m²** ;
 - **Ne dépasse pas 5 000 m²** dans les secteurs repérés sur la carte suivante (situés hors des Zones d'Aménagement Commercial définies par le SCoT de l'Agglomération Berruyère).

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



➤ **En secteur UEc :**

- Les constructions à destination de restaurant, à condition de ne pas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de restaurant, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de cinéma, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées.

➤ **En secteur UEa :**

- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination d'industrie ou d'entrepôt, à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- Les constructions à destination d'entrepôt, à condition d'être complémentaires d'une autre destination principale autorisée et de ne pas représenter plus de 50 % de l'emprise au sol bâtie totale sur le terrain.

➤ 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 ou installation qui ne soit pas compatible avec les prescriptions jointes en annexe 6.4 du PLUi.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

Champ d'application

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

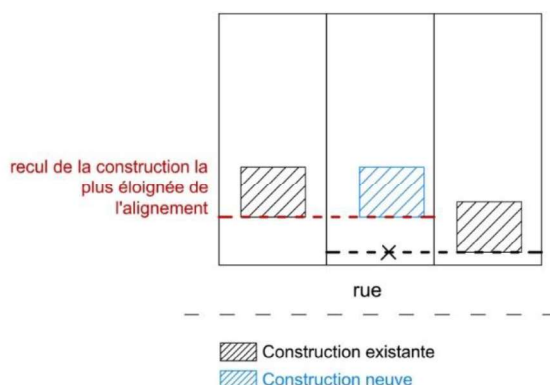
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents de moins de 0,80 m de profondeur ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les 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 ;
- 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.

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 planter, 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 ou 1AUD, 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.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE-7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières

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

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

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

Dispositions générales

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

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

Aspect et matériaux

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

Façades

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

Toitures

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

Clôtures

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, portés à 2,50 m pour les piliers. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les clôtures des entreprises de pyrotechnie. 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 à l'exception de celles des entreprises de pyrotechnie : elles devront comporter au moins un point de passage pour la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité).
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.
 - Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour répondre à des exigences de fonctionnement ou de sécurité d'équipements d'intérêt collectif

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 aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés **à partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- Au moins **30 %** de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **10 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Toutefois, les toitures végétalisées et les surfaces semi-perméables peuvent être comptabilisées dans le calcul des espaces verts à hauteur de 50 % de leur surface et sans dépasser 15 % de la surface du terrain.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- La plantation d'un arbre de haute tige est exigée par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- En limites séparatives avec un terrain situé en zones UA, UB, UC, UD, 1AUd, A ou N :
 - Les plantations existantes en limites séparatives doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.

- En l'absence de plantations existantes en limites séparatives, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

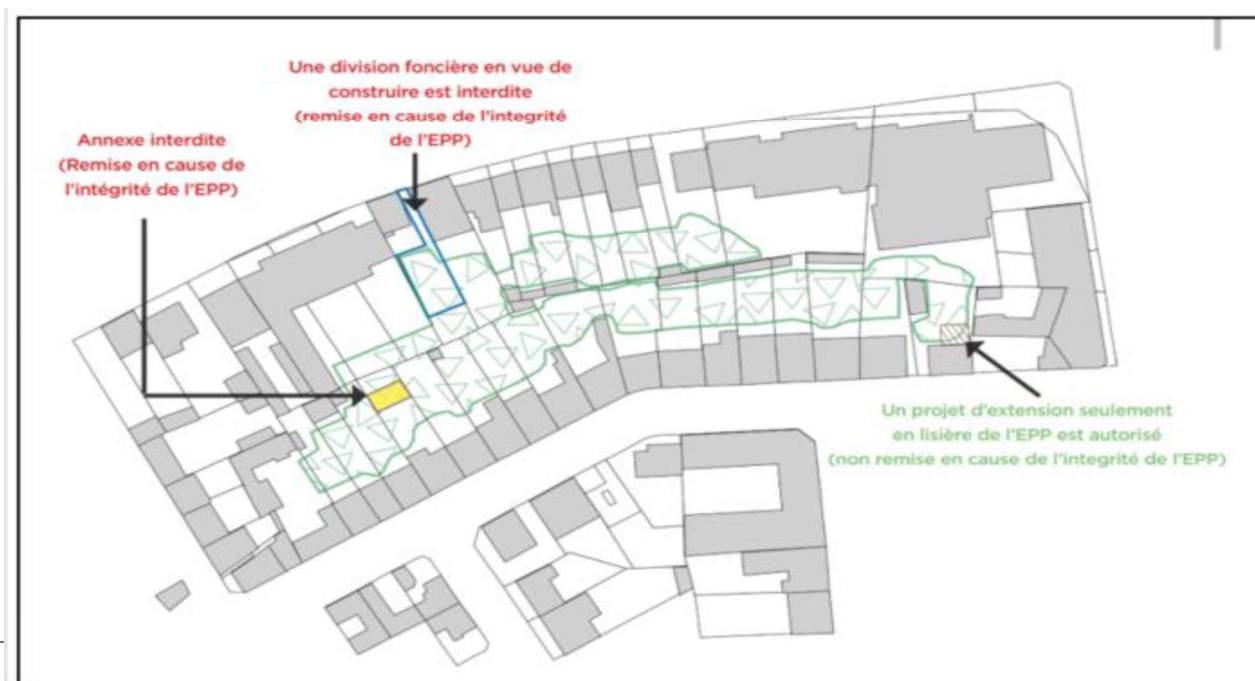
Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, etc...
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public. Pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt, un espace pour le stationnement des véhicules de livraison et des poids lourd adapté à l'activité doit être prévu.
- La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public. Dans les lotissements avec espaces communs, 1 place visiteur pour 4 lots doit être aménagée au minimum.

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

Destination de la construction	Norme exigée de stationnement automobile
Artisanat - Commerce de détail	<u>Artisanat</u> : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher <u>Commerce de détail</u> : - entre 300 m² et 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 90 % de la surface de vente - plus de 1 000 m² de surface de vente : la surface de stationnement ne peut dépasser 75 % de la surface de vente Le mode de calcul fait référence à l'article L 111-19 du code de l'urbanisme.
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place par tranche de 200 m ² 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
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / appartements
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 ² 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, lieux de culte	La surface de stationnement ne peut dépasser 200 % de la surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 300 m ² de surface de plancher Prévoir le nombre nécessaire d'emplacements de livraisons et pour le stationnement des poids-lourds
Entrepôt et cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 300 m ² 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 ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.
- Dans les lotissements, 1 place de stationnement doit être aménagée par tranche complète de 4 lots créés.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,

- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, - Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte.	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

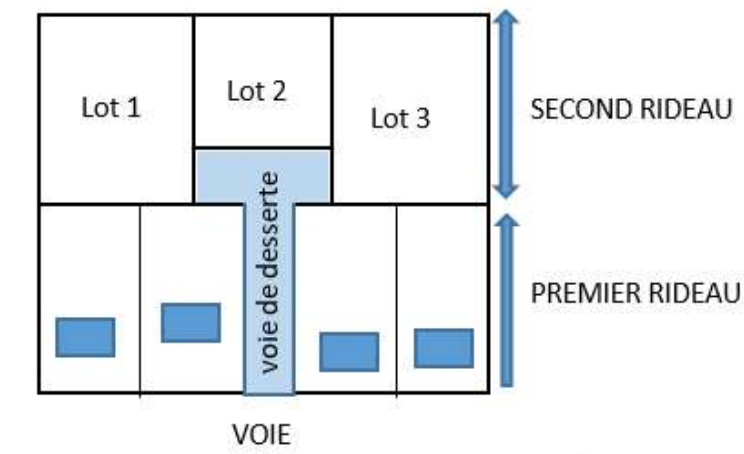
Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).

- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservi par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur minimale de voie de 10 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie à sens unique.
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



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

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Dispositions générales :

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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 du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

En PPR des captages de Saint-Ursin :

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

En PPR2 des captages de Saint-Ursin :

- Le rejet des eaux usées (brutes, prétraitées ou traitées) dans le milieu naturel est interdit.
 - Toute nouvelle construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe, conformément au règlement en vigueur.
 - En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, dans le respect des conditions énoncées ci-avant.
 - Les rejets des dispositifs autonomes de traitement dans le milieu naturel sont interdits à l'intérieur du périmètre concerné. Ces rejets doivent être dirigés vers le réseau public de collecte des eaux pluviales par des dispositifs appropriés. Tout nouveau dispositif d'assainissement non collectif ne sera autorisé que si le rejet des eaux traitées vers le réseau pluvial est possible techniquement et administrativement.
- **A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :
 - Il est fait renvoi aux prescriptions de la servitude d'utilité publique.

Gestion des eaux pluviales

Voir article UE-14.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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

Dispositions particulières

A ces interdictions **s'ajoutent, dans le périmètre de protection rapprochée de captages de Saint-Ursin en projet et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé** (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

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

A l'intérieur des périmètres de protection de captages faisant l'objet d'une DUP (cf. annexe 2 du règlement et annexe 6.4 du PLUI) :

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

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

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

- Les constructions à destination de logement uniquement :
 - S'il s'agit d'un logement lié au gardiennage des constructions autorisées sur le terrain. Il ne peut y avoir plus d'un logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales, et ne doit pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les extensions et les annexes liées à des constructions à destination de logements à condition de concerner des constructions régulièrement édifiées. En cas d'extension générant de l'emprise au sol, celle-ci est autorisée dans la limite d'une augmentation maximum de 30 % de l'emprise au sol existante.
- 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

- **En secteur ULn** : Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter en recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est réduit à 2 mètres minimum pour les locaux techniques (poste de transformation...).

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 ;
- 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.

Dispositions générales

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

- **En secteur ULn** : Les installations de panneaux photovoltaïques doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

- A l'exception des ouvrages d'intérêt collectif de production, de transformation ou de transport d'énergie, des piscines et des abris de jardin, toutes les constructions doivent obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives avec un terrain situé en zone UB, UD 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.
- 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.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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

- **En secteur ULn**, la hauteur maximum des installations de panneaux photovoltaïques au sol est limitée à 2.5 mètres.

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.
- En périmètre de PPRi, il est fait renvoi aux prescriptions du PPRi lorsque celles-ci sont plus contraignantes que les dispositions du présent règlement.
- Les clôtures constituées de plaques de béton brut doivent être teintées dans la masse.
 - 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.

Dispositions particulières

En secteur ULn :

- Les couleurs des façades, clôtures et voiries devront être choisies dans des teintes naturelles pour leur intégration au paysage ;
- Les clôtures devront être perméables à la petite faune (cf. notice jointe à l'annexe du PLUi relative à la TVB et la biodiversité). Il doit être prévu un passage de dimension 20 x 20 cm, par section de 25 mètres linéaires de clôture.
- Le choix technique permettant le passage de la faune sera défini en fonction des enjeux écologiques identifiés sur le site.

Restauration des constructions existantes :

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

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

- Différentes constructions protégées inventoriés au titre du patrimoine remarquable sont repérées sur le plan de zonage et leurs possibilités d'évolution sont précisées dans l'annexe 1 du règlement.

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

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

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

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

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- Les aires de dépôt et de doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage, sauf si le parking est couvert par des ombrières photovoltaïques.
- 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
- **En secteur UL** : il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- **En secteur ULn** :
 - Les plantations existantes aux lisières du secteur doivent être conservées autant que possible. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par de nouvelles plantations.
 - En l'absence de plantations existantes aux lisières du secteur, il est imposé la création d'un rideau végétal sur les linéaires concernés.
 - Des aménagements pour la biodiversité doivent 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.

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.

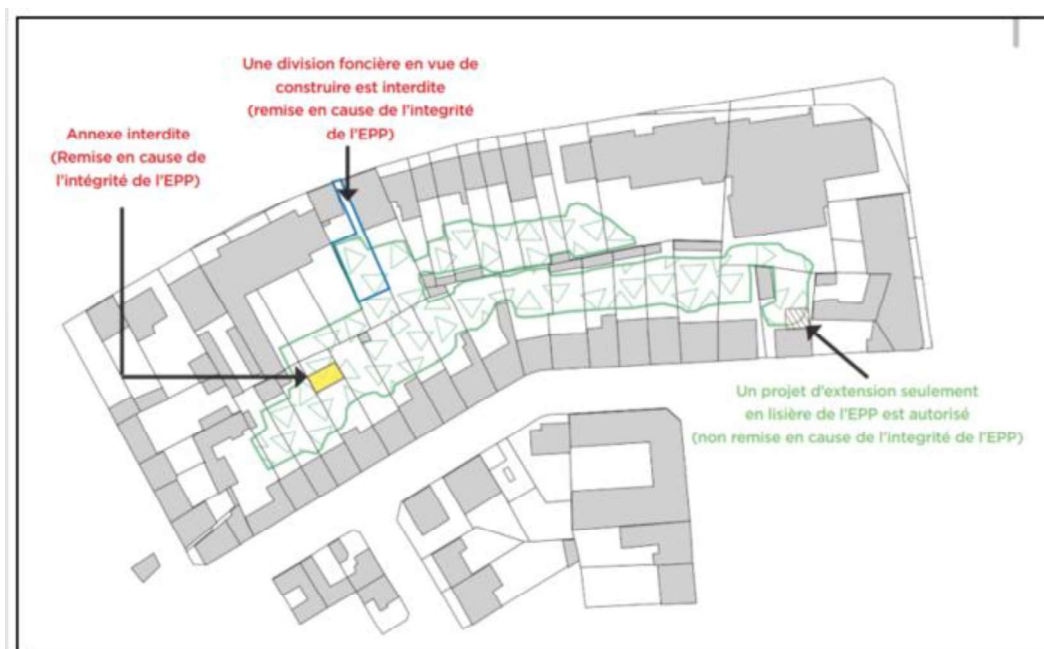
Article UL-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

- Des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des véhicules de livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

La pente d'une rampe d'accès à un parking en sous-sol doit être aménagée de manière à donner de la visibilité à l'extérieur avant de déboucher sur un espace public.

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², sans dépasser 2 places par logement. • Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Hébergement	1 place pour 3 chambres Ou 1 place pour 3 logements selon la nature de l'hébergement
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 75 m ² 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, lieux de culte	
Bureau	1 place par tranche de 75 m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, - Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

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

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

Défense incendie

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Dispositions générales :

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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 du périmètre de protection rapprochée de captages de Saint Ursin en projet** et faisant l'objet d'un avis d'un hydrogéologue agréé (cf. annexe 2 du règlement) :

En PPR2 des captages de Saint-Ursin :

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

Gestion des eaux pluviales

Voir article UL-14.

Réseau de chaleur

- Dans le périmètre du réseau de chauffage urbain annexé au présent règlement (annexe 7), toute construction nouvelle chauffée, générant une surface de plancher supérieure à 500 m² et à destination d'habitat collectif, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, doit être raccordée au réseau de chaleur urbain, sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.
- Cette obligation s'applique également aux opérations groupées nouvelles de plus de 5 logements ou lots disposant d'un chauffage collectif sauf avis contraire du gestionnaire de réseau.

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 à destination de lieux de culte ;
- Les constructions des autres activités des secteurs primaires, 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 autres que celles autorisées à l'article UN-2;
- 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 m².
- Les résidences démontables de type Tiny House, sans moyen de mobilité, sous réserve des conditions de raccordement aux réseaux fixés à l'article UN-17, du respect des règles d'hygiène et de sécurité, notamment en matière de sécurité incendie et de leur revêtement en bardage bois ;
- Les affouillements et exhaussement des sols, à condition d'être nécessaire, selon les cas :
- Aux destinations, usages ou 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 ainsi que les balcons et les loggias de moins de 1.20 m de profondeur.
- Les ouvrages enterrés ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et implantées en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables.

Dispositions générales

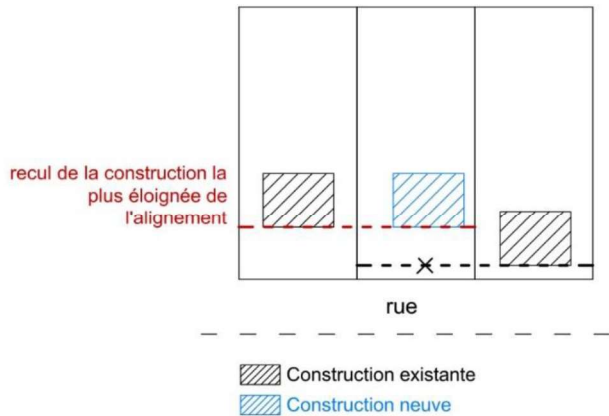
- Les constructions doivent s'implanter en respectant :
- Un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques ;
 - Une bande de constructibilité maximum de 20 m comptés depuis la limite de l'alignement existant ou futur avec l'emprise publique ;

- Au-delà de cette bande de constructibilité, les constructions principales sont interdites.

Dispositions particulières ou alternatives

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation des constructions principales implantées sur l'un des terrains limitrophes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui sera pris en compte ;



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

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

Champ d'application

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

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès extérieurs ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- 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.

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.
- Les antennes relais au sol et leurs équipements techniques doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives avec les terrains classés en zones UA, UB, UC, UD, UN et 1AUD.

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

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

Article UN-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

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

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

Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m² : 30 % de la surface du terrain.
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : 40 % de la surface du terrain.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- **Pour les habitations existantes** à la date d'approbation du PLUi et dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus : les travaux d'extension générant de l'emprise au sol sont autorisés pour les constructions à destination d'habitation de moins de 100 m² d'emprise au sol existante, dans la limite de **+ 20 %** de l'emprise au sol bâtie initiale

Article UN-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

Dispositions générales

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

Dispositions particulières

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

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

Article UN-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

Dispositions générales

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

Aspect et matériaux

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

Façades

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

Toitures

- Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception et être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou plaques en fibrociment sont interdites sur les constructions principales et les annexes. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect galvanisé.

Les éléments de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

Clôtures

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

Dispositions particulières**Restauration des constructions existantes :**

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

L'extension et la surélévation des constructions existantes :

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

Article UN-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- Différentes constructions et ensembles bâtis protégés 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 UN-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les obligations de valorisation de toitures et d'aires de stationnement en production d'énergie renouvelable ou végétalisation prévues aux articles L.171-4 du Code de la Construction ou de l'Habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme (ou articles s'y substituant) s'appliquent à tous les bâtiments concernés à **partir de 500 m²** d'emprise au sol.

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

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

Dispositions générales

- La surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - Pour les terrains d'une surface supérieure à 800 m² : 60 % de la surface du terrain.
 - Pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 800 m² : 50 % de la surface du terrain.
- Pour les lotissements dont la superficie du terrain à aménager est supérieure à 1 hectare, **20 %** de la surface des espaces communs doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Il n'est pas fixé de règles pour les terrains inférieurs à 1 hectare.
- Cette surface devra, autant que possible, éviter d'être morcelée.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration de la trame végétale et à la gestion de l'eau pluviale.
- Dans le cas où la surface d'espaces verts avant-projet est inférieure ou égale aux seuils définis ci-dessus, les surfaces d'espaces verts existantes devront être maintenues ou compensées sur le terrain.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les arbres de haute tige existants doivent être maintenus. En cas d'impossibilité de les maintenir, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche entamée de **150 m² d'espaces verts créés** (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées de haies arbustives basses pour délimiter l'espace.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être masquées par la plantation d'un rideau végétal.

- La plantation d'espèces **invasives** identifiées par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien est interdite (cf. liste en annexe 3 du règlement).

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

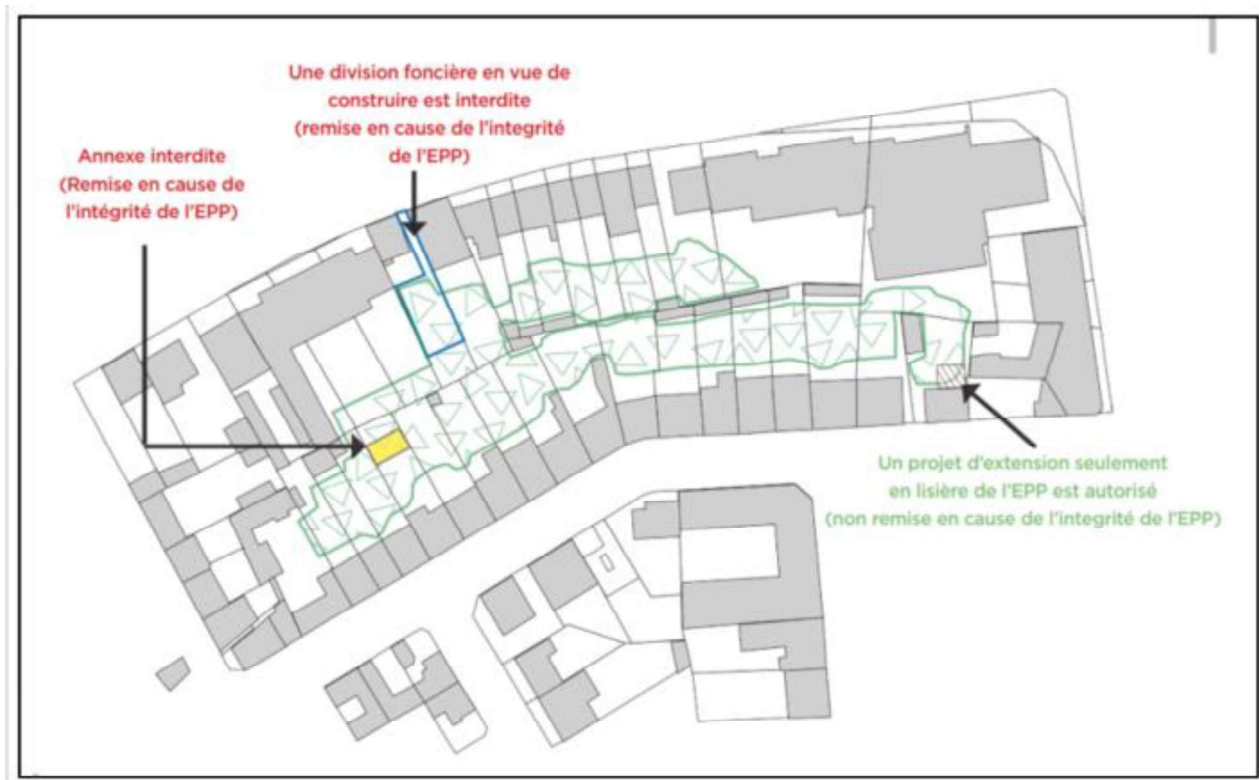
Article UN-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Les arbres isolés et alignements d'arbres et haies protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception :
 - D'un risque avéré sur la sécurité des personnes et des biens ou de mauvais état phytosanitaire ;
 - Des élagages réalisés de façon modérée ;
 - De la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- En cas d'abattage nécessaire, il est exigé :
 - Dans le cas d'un arbre isolé : la replantation sur le terrain d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu ;
 - Dans le cas d'un alignement d'arbres : la replantation d'un arbre à développement équivalent par arbre abattu 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.

Les espaces écologique et/ou paysagé protégé (EPP)

- 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 ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité. .
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des extensions des constructions existantes, des annexes, des abris de jardin ou les clôtures, sous réserve qu'ils soient situés à la périphérie des espaces écologiques et/ou paysagés protégés, ne portant pas atteinte à leur intégrité.
- Dans ce cas, la suppression d'arbres dans un espace paysager protégé doit être compensée par la replantation d'arbres de développement équivalent sur le terrain ou toute autre plantation de surface équivalente favorable au développement de la biodiversité.



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 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 est effectué **par tranche complète** de surface de plancher ou est arrondi à l'unité inférieure.

Dispositions générales

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

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement automobile
Logement	Pour les logements collectifs : • Au moins 1 place pour les typologies T1 à T3 comprises, • Au moins 2 places pour les typologies T4 et plus, Pour les logements individuels : • Au moins 1 place par logement si surface de plancher inférieure ou égale à 100 m², , sans dépasser 2 places par logement. Au moins 2 places par logement si surface de plancher supérieure à 100 m²,
Artisanat - Commerce de détail	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 15 m ² de surface de plancher
Hôtel et autres hébergements touristiques	1 place pour 2 chambres / appartements
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places doit être en rapport avec l'usage prévu du local

Dispositions particulières

- Les obligations en matière de stationnement automobile peuvent être réduites de 25 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de 20 % des places de stationnement du projet réservées à des véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou des véhicules propres en auto-partage. Une signalisation spécifique devra matérialiser ces emplacements.

Normes de stationnement des vélos pour les constructions nouvelles, extensions et changements de destination (ligne 5 du tableau) de constructions existantes :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- Etre **couvert** et se situer sur la même unité foncière que le bâtiment,
- Etre identifié avec une **signalétique** adaptée sur façade et/ou au sol,
- Etre équipé de **mobiliers adaptés** (appuis-vélos ou arceaux).

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

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Logement	Pour les constructions ou extensions créant au moins 2 logements : • Au moins 1 place pour les typologies T1 et T2, • Au moins 2 places pour les typologies T3 et plus,
Activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires, Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, lieux de culte.	Au minimum 15 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos

Destination de la construction	Norme minimale exigée de stationnement vélo
Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cinéma	Au minimum 10 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Hébergement, Hôtels, Autres hébergement touristiques	Au minimum 5 % du nombre de places prévues pour le stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos
Bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination pour du logement collectif, du bureau, de l'artisanat, du commerce ou de l'activité de service et disposant ou créant un parc de stationnement automobile de plus de 5 places.	Au minimum 10 % du nombre de places de stationnement automobile, avec un minimum de 3 places vélos. La couverture des emplacements vélos n'est pas exigée.

Section 3 : Equipements et réseaux

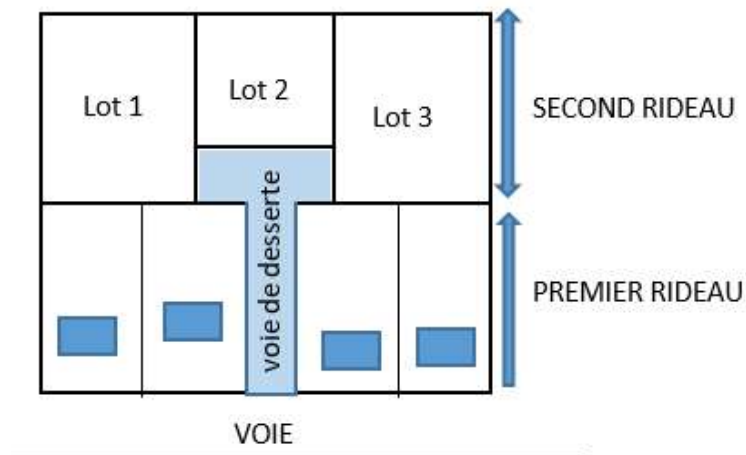
Article UN-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, soit directement, soit le cas échéant, par l'intermédiaire d'un passage sur un terrain voisin (consenti ou obtenu en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les voies de desserte doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- En cas de terrain desservis par plus d'une voie (terrain d'angle ou traversant), il peut lui être imposé un seul accès, sur la voie offrant les meilleures conditions de fonctionnement et de sécurité.
- Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Être réalisées en matériaux et procédés garantissant leur pérennité à long terme ;
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de voie de 8 m, ramenée à 4.5 m dans le cas d'une voie partagée, de zones 30 ou de zones de rencontre et à 3.5 m dans le cas de voie à sens unique ou en impasse,
- Aucun accès automobile ne peut être autorisé :
 - Sur les voies publiques ayant le statut de route express, nationale, ou départementale en dehors des points prévus et aménagés à cet effet, sauf sur autorisation du gestionnaire de voirie ;
 - A partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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



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

Article UN-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**Défense incendie**

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

Alimentation en Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

- Les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement collectif des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement des eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées et à défaut de sa réalisation dans la durée de validité de l'autorisation de construire, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes au règlement du service d'assainissement non collectif et à la 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.

