

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

*Les règles du P.L.U.. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (article R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

-Les zones urbaines U auxquelles s'appliquent les dispositions du **chapitre I** couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants

ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Elles se divisent en :

- **Ua** : zone comprenant l'ensemble de la vieille ville à l'intérieur des remparts, elle constitue un site inscrit par arrêté du 22 Août 1973 et du 18 Mai 1976 ; les remparts sont classés par arrêté du 6 septembre 1946
- **Ub** : zone délimitant les secteurs d'urbanisation extérieurs aux remparts de SANCERRE, les villages d'AMIGNY, de CHAVIGNOL et une partie du secteur de FONTENAY et de ses abords.

Dans cette zone **Ub** on distingue deux sous zones :

- **Ubx** : zone de protection du captage

Dans ce secteur de protection de captage d'eau potable nommé **Ubx**, un arrêté préfectoral N° 2004.1.699 d 1^{er} juillet 2004 joint au présent règlement, fixe les règles de construction dans ce périmètre.

- **Ubz** : zone inondable dont les règles de constructibilité se superposent à celles de la zone de protection du captage d'eau potable

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

Elles se divisent en :

AUa : zone d'urbanisation ultérieure à vocation d'un habitat pavillonnaire

AUb : zone d'urbanisation ultérieure à vocation d'équipements collectifs publics

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

Elles se divisent en :

- **Ax** : zone de protection du captage

dans ce secteur de protection de captage d'eau potable nommé **Ax**, un arrêté préfectoral N° 2004.1.699 d 1^{er} juillet 2004 joint au présent règlement, fixe les règles de construction dans ce périmètre.

- **Az** : zone inondable d'aléa faible, dont les règles de constructibilité se superposent à celles de la zone de protection de captage d'eau potable.

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

Les constructions y sont interdites.

Elles se divisent en :

- **Nx** : zone de protection du captage

dans ce secteur de protection de captage d'eau potable nommé **Nx**, un arrêté préfectoral N° 2004.1.699 d 1^{er} juillet 2004 joint au présent règlement, fixe les règles de construction dans ce périmètre.

- **Nz** : un emplacement réservé pour l'extension du réservoir d'eau potable de la commune.

***Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.32 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

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

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

*Les démolitions (permis de démolir) dans la zone de protection d'un monument ou d'un site classé ou inscrit (article L 430.1 du code de l'urbanisme).

- "la colline de SANCERRE" (arrêté du 6 septembre 1946)
- "Vieille Ville" (arrêté du 18 mai 1976)

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

Une autorisation préfectorale est nécessaire pour les massifs de plus de 0.5 hectares.

*Les plantations nouvelles de vignes (Code Rural : Article R 664)

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

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

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

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

-qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle.

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

ESPACES BOISES CLASSES OU NON CLASSES

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

-les demandes de défrichement sont irrecevables.

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

*Dans les espaces boisés non classés

-les demandes d'autorisation de défrichement sont obligatoires

ACCES

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

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan 1a.

PRISE EN COMPTE DU PROJET DE PROTECTION CONTRE LES RISQUES D'INONDATION DE LA LOIRE

Le présent règlement prend en compte les risques d'inondation de la Loire comprises dans le plan de prévention des risques contre les inondations, approuvé par arrêté préfectoral le 11 juin 2002.

Le projet de protection détermine quatre niveaux d'aléas, faible, moyen, fort et très fort qui déterminent dans les zones du PLU concernées des secteurs affectés respectivement des indices 1, 2, 3 et 4 qui renvoient aux prescriptions correspondantes du projet de protection.

RAPPEL DU TEXTE D'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DU CAPTAGE D'EAU POTABLE (voir pages en annexe 1)

RAPPEL DU DECRET RELATIF AU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE n° 2001-1220 du 20 décembre 2001