

COMMUNE DE SAINT-JUST (18)

PLAN LOCAL D'URBANISME

5

REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

16 MAI 2012



PLU prescrit le : 06 juillet 2006

PLU arrêté le : 1er février 2011

PLU mis à l'enquête publique du 07 novembre au
07 décembre 2011

PLU approuvé le : 9 mai 2012



AGENCE D'URBANISME
ISOCELE Cher

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
ZONE URBAINE	9
ZONE A URBANISER	17
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	26
ZONE AGRICOLE	37

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties.

Il est établi conformément aux articles L. 123 et R. 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- . Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone ou du secteur, dans lequel il se trouve.
- . Lecture du règlement relatif à la zone ou au secteur concerné.
- . Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique - emplacements réservés pour équipements publics - réseaux d'alimentation en eau potable, électricité - réseau d'assainissement...) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Il est possible qu'une même parcelle soit concernée par différents type de zonage : dans ce cas, les règles de chacune des zones ou secteurs s'appliquent à la partie correspondante.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Just. Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques.

Article 2 PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Code de l'urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R 111-2** qui prévoit que projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R 111- 4** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, de par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R 111-15** le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110, 2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R 111-21** en vertu duquel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres de P.LU., les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan (cf annexes du présent PLU).

3. Autres législations

- **La préservation des espaces naturels sensibles,**
- **Les sites archéologiques** régis par le Code du patrimoine.
- **Les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,**
- **Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 422-3-1 du code de l'urbanisme**
- **Les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact** en application de l'article L 122-1 du Code de l'environnement,
- **Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques** soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du patrimoine.
- **Le droit de préemption urbain** (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).
- **Les espaces boisés classés à conserver** figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions édictées par le code de l'urbanisme (art. L. 130-1 et suite).
- **Les espaces protégés au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme** figurant sur les documents graphiques sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (art. L.442-2 du code de l'urbanisme).
- **La protection de l'environnement issue de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier »** : maîtrise du développement urbain en bordure des voies importantes telles qu'autoroutes, déviations, voies expressives et routes classées à grande circulation.
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents)
- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements** autorisés depuis moins de 10 ans, ou dans les lotissements autorisés depuis plus de 10 ans lorsqu'il y a eu application des dispositions de l'article L. 315-2*1 du Code de l'Urbanisme pour assurer le maintien des règles d'urbanisme d'origine.

Article 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones du PLU de Saint Just :

La zone « U » :

La zone urbaine est dite zone « U ». Elle comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter.

Déclinaisons de la zone U en secteurs :

- **secteur Ua** : correspond au secteur urbain construit ou non, du centre-bourg ancien de Saint-Just¹. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

- **secteur Ub** : correspond au secteur urbain situé en périphérie immédiate du centre ancien de Saint-Just. Ce secteur aggloméré est prioritairement affecté à l'habitat (urbanisation mixte mêlant opération individuelle et groupée), mais peut également accueillir des activités diverses, compatibles avec cette fonction d'habitat et dont elles forment le complément normal. Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur.

La zone « AU » :

La zone à urbaniser est dite zone « AU ». Elle couvre les espaces non équipés par les réseaux de viabilisation, que la commune souhaite réserver au développement de l'urbanisation à court et moyen termes.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées tords de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des éléments graphiques et réglementaires précités.

¹ Les contours de la zone Ua sont fondés sur les limites évaluées du site archéologique gallo-romain dont il est fait mention dans le Plan d'occupation des sols.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU **n'ont pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU par voie de modification ou révision simplifiée.

Déclinaisons de la zone AU en secteurs :

- **secteur 1AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à court terme.

Il remplit les conditions définies au paragraphe 2 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Il est équipé et urbanisable immédiatement.

- **secteur 2AU** : secteur destiné à l'urbanisation majoritairement résidentielle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine du bourg, à moyen ou long terme..

- **secteur 2AUy** : secteur affecté à l'activité économique artisanale et compatible avec le voisinage d'habitations.

Ils remplissent les conditions définies au paragraphe 3 de la vocation de la zone telle qu'exposée ci-dessus. Ils sont non ou insuffisamment équipés et leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLU par voie de modification ou révision simplifiée.

La zone « N » :

La zone naturelle, dite zone « N », comprend des secteurs 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'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Déclinaisons de la zone N en secteurs :

- **secteur Nh** : Il correspond aux zones naturelles de hameaux ou d'écarts, non liés à l'activité agricole.

- **secteur Nv** : Il correspond aux zones naturelles de vallées et aux espaces humides ou prairiaux qui les bordent, à savoir le val d'Auron et le canal de Berry.

- **secteur Nj** : Il correspond aux zones naturelles réservées à l'exploitation de jardins ouvriers communaux.

- **secteur NI** : Il correspond aux zones naturelles réservées aux activités sportives et de loisirs, implantées dans le val de l'Auron.

- **secteur Np** : Il correspond aux zones naturelles réservées à la promotion du patrimoine architectural.

La zone « A » :

La zone agricole, dite zone « A » comprend des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En dehors des constructions agricoles², seules les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, y sont autorisés.

Déclinaison de la zone A en secteur :

- **secteur Ax** : secteur qui couvre des exploitations actives au jour de l'approbation du PLU et possédant des annexes agricoles de qualité, représentatives du patrimoine rural, et dont le changement de destination pourra être autorisé sous conditions.

² On entend par constructions nécessaires à l'exploitation agricole : les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos,), les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, stabulation...), les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation.

LE REGLEMENT DU P.L.U.

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites **Article 2** : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions spéciales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

- Article 3** : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, conditions d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
- Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9** : Emprise au sol des constructions
- Article 10** : Hauteur maximale des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12** : Stationnement des véhicules
- Article 13** : Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La section 3 définit les densités

Article 14 : : coefficient d'occupation des sols

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction:

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger,...),
- des équipements existants,
- des volontés d'aménagement.