

Dispositions applicables à la zone Ux

« Zone urbaine à vocation économique ; Ux1 correspondant à la ZAC Terres des Brosses ; Uxer, secteur urbain consacré à un projet d'installation d'équipements photovoltaïque adaptés au sol. (Extraits du rapport de présentation) ».

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris, sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les campings et les caravanings,
- Les habitations légères ou de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement des caravanes isolées, au-delà d'une durée de 3 mois,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Dans l'ensemble de la zone Ux, hors secteur Ux1, sont autorisées :

- Les activités de secteurs secondaire ou tertiaire : constructions destinées à l'industrie, entrepôt, bureaux, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à condition :
 - . Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
 - . Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance, incendie, explosion...
 - . Et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à destination d'activités : d'artisanat et commerce de détail, la restauration, et activités de services accueillant de la clientèle à condition qu'elles soient liées aux constructions, installations ou aménagements autorisés sur la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- Les constructions à destination d'habitation, conciergerie, poste de gardiennage, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone, et qu'elles fassent partie intégrante de la construction (y compris

accolée) ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité, ou l'installation destinée au service public, ou d'intérêt collectif.

- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient dans des bâtiments spécifiques ou dans des enclos de matériaux durables les cachant à la vue du public.

Dans le secteur Ux1 : sont autorisés

- Les constructions destinées à l'industrie, entrepôts, bureaux
- Les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale
- Les constructions à destination de commerce et activités de service :
 - . artisanat et commerce de détail,
 - . restauration
 - . commerce de gros
 - . activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - . d'hébergement hôtelier et touristique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
 - . Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone, et qu'elles fassent partie intégrante de la construction (y compris accolée) ou de la composition architecturale de l'ensemble où se situe l'activité ou l'installation destinée au service public ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient dans des bâtiments spécifiques ou dans des enclos de matériaux durables les cachant à la vue du public.

Dans le secteur Uxer : sont autorisés

- Les projets d'installation d'équipements photovoltaïque adaptés au sol
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces libres ou de gestion des eaux pluviales ou qu'ils soient rendus nécessaires pour l'exploitation des installations photovoltaïques

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, hors secteurs

- L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de l'unité foncière.
- Les constructions annexes sont interdites

3.1.2 Dispositions particulières

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le seul secteur Ux1, sur la commune de Saint-Florent sur Cher, l'emprise au sol autorisée sera conforme aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Indépendamment des limitations de hauteur résultant des règles d'implantation définies au 3.3, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux règles suivantes :

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris

- La hauteur des constructions principales n'est pas réglementée.
- Pour les constructions implantées sur un terrain limitrophe de la limite extérieure de la zone d'activités, la hauteur maximum sera réduite à 8m, sur les 10 premiers mètres de profondeur du bâtiment, dès lors que la parcelle contiguë est à destination d'habitation.

3.2.2 Dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles précédents peuvent être autorisées, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

3.3.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris

- La distance (d) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points (h), soit $d \geq h$ avec un minimum de 10 mètres.

- Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de l'alignement à l'exception des parcelles de moins de 1500m² où la distance minimale pourra être de 5m.

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher

- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.
 - Les bâtiments implantés sur les parcelles situées le long de la voie de desserte, parallèle à la RN151, devront faire l'objet d'une étude particulièrement soignée de leur architecture depuis la voie.
- Une imposition pour l'implantation des façades principales sur rue dans une marge de recul définie au plan général de composition est instituée.

ZONES NON AEDIFICANDIS

Dans l'ensemble de la zone Ux à St Florent :

- **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 : à 75m de part et d'autre de l'axe de la route nationale 151, hors agglomération, en direction de l'ouest vers Issoudun.

Secteur Ux1 à St Florent sur Cher : ancienne ZAC Terres des Brosses

- **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 : à 30 m à l'est vers BOURGES, laquelle zone d'activités fait l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager (Cf : extraits du dossier de réalisation de l'aménagement de l'ancienne ZAC Terres des Brosses – Annexe N° - du PLUi).

3.3.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.3.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions de l'article 3.3.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, hors secteurs

Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone U (tous sous-secteurs inclus), sans préjudice des dispositions relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 10 m.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation liée à l'activité ou de bureaux.

Les postes de transformation peuvent être implantés en limites séparatives, s'ils ne sont pas soumis au permis de construire (surface au sol > à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m).

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher

- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions du plan d'implantation de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

3.4.2 Dispositions particulières

Cas des constructions existantes légalement implantées non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les extensions et surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions de l'article 3.4.1 doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

Cas des équipements d'intérêt collectif et services publics

- L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

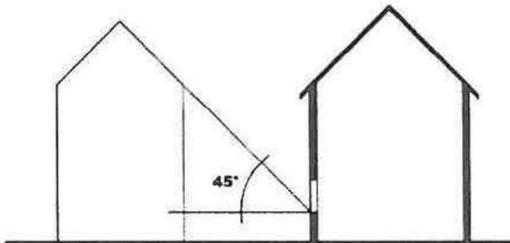
3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dispositions générales

Dans la zone Ux, secteurs compris :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 m doit être respectée entre deux bâtiments non contigus.



3.5.2 Dispositions particulières

Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La distance entre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif implantées sur une même propriété n'est pas règlementée.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Dans la zone Ux, secteurs compris :

L'aspect des constructions et des clôtures doit être particulièrement étudié et celles-ci doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace dans le cadre constitué par le paysage environnant.

○ Façades

Les volumes et les coloris doivent être étudiés pour favoriser l'intégration dans le paysage et le tissu urbain environnant.

○ Clôtures

Le demandeur devra soumettre à la CCFCPP son projet de clôture sur la voie publique préalablement à tout commencement des travaux. S'il n'est pas édifié de clôture, la limite de propriété sera matérialisée par un traitement paysager.

- La végétalisation des clôtures sera recherchée. Une liste de végétaux est jointe en Annexe (-)
- Les clôtures doivent contribuer à l'embellissement et à l'amélioration de l'espace par le choix des matériaux ou des essences végétales.
- Les clôtures devront être traitées de la façon suivante : simple grillage (ou panneaux treillage soudé vert) compatible avec l'environnement et l'architecture du bâtiment, fixé à des poteaux métalliques d'allure légère et de 2m de hauteur maximum ; l'ensemble peut être accompagné d'une haie vive.
- Les portails devront être intégrés dans un ensemble maçonné d'une hauteur comprise entre 1,70m et 2,00m comprenant : enseignes, coffrets EDF, boîtes à lettre, etc...
- Les couleurs de la clôture et du portail doivent être harmonisées.
- En limite de zones naturelles (N) et agricoles (A), les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie composée d'essences locales. Sauf en cas de réhabilitation ou restauration de dispositifs existants, les clôtures en murs pleins et murets seront à éviter et les grandes mailles seront favorisées pour les grilles et grillages.

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher

- Les clôtures devront être implantées et conformes aux dispositions des fiches de lot de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes:

5.1. Dispositions générales dans l'ensemble de la zone Ux (y compris l'ensemble des secteurs) :

- Les espaces libres (surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins pour le bénéfice de la trame verte urbaine. Les plantations devront être composées d'espèces majoritairement locales, non invasives et limitant les besoins en eau et favorisant les services écologiques (captation carbone, régulation des eaux, pollution atmosphérique).
- Les constructions doivent être implantées de manière à conserver les plus beaux arbres.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et doivent être paysagées plus particulièrement lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public. La proportion d'arbres demandés ne fixe pas leur répartition sur la parcelle (une composition paysagère libre est possible).

5.2 Dispositions spécifiques

Dans le seul secteur Ux1 sur la commune de Saint-Florent sur Cher

- Les constructions devront être implantées et conformes aux dispositions des fiches de lot de la Zone d'activités Terres des Brosses (Ancienne ZAC Terres des Brosses), Annexe (N° -) du PLUi.

Article 6 : stationnement

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1 Conditions de réalisation

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations en ce qui concerne les véhicules de service, les véhicules du personnel et les véhicules des visiteurs et des fournisseurs, doit être assuré en dehors des voies publiques et soustrait au maximum à la vue du public par des espaces plantés.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Commerce et activités de service :

Pour les constructions de 250 m² de surface de plancher ou moins, et pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher, au minimum 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 250 premiers m².

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

Industrie, entrepôt : au minimum, 1 place pour 100 m² de surface de plancher

Bureau : Au minimum, 1 place pour 45 m² de surface de plancher

- Pour les constructions à usage d'habitation, au minimum 1 place de stationnement par logement de gardien.

III) Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

Dans l'ensemble de la zone Ux, secteurs compris :

Afin de faciliter la collecte des déchets ménagers et le tri sélectif, un emplacement de stockage des containers des déchets ménagers sera imposé. Cet espace sera suffisamment dimensionné et facilement accessible depuis les voies publiques ou privées pour permettre le ramassage. Il aura une surface minimum de 10m².

Dans le seul secteurUx1 :

Des dispositifs particuliers pourront être imposés par la CCFCPPF en fonction de l'importance de l'établissement.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Synthèse des dispositions de la zone Ux

(Hors secteurs spécifiques et les constructions uniquement)

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition(s)
Habitation			
Logement		X	
Hébergement		X	
Commerces et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Restauration	X		
Cinéma	X		
Commerce de gros			X
Hébergement hôtelier et touristique	X	Camping, caravanning	
Equipement d'intérêt collectif et service public			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacle			X
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public			X
Exploitations agricoles et forestières			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

