

Appartement 119, résidence « Claire Joie »,
3 rue François Villon, 18000 Bourges
Téléphone et Télécopie : 02 48 24 28 29
Téléphone mobile : 06 80 87 66 11
Courriel : coste.ingenierie@orange.fr

N° SIRET 408 154 00029
Code APE 742A

Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Assistance à Maîtrise d'œuvre
Aménagement

Jacques COSTE

Ingénierie

COMMUNE DE CIVRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 3.1

REGLEMENT

Avril 2010

- pages 2 à 4**TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**
- pages 5 à 18**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**
 incluant :
 => pages 6 à 11.....**Chapitre 1 - ZONE U**
 => pages 12 à 17.....**Chapitre 2 - ZONE AU**
- pages 18 à 30**TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE**
 incluant :
 => pages 19 à 24..... **Chapitre 1 - ZONE A**
 => pages 25 à 30..... **Chapitre 2 - ZONE N**

SOMMAIRE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de CIVRAY.

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 (articles R111.1 à R111.24 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 111.4 : accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 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 421.6).

Enfin, les autres codes ou réglementations applicables aux constructions, aux établissements recevant du public, aux établissements classés, aux activités bruyantes, aux nuisances diverses, restent applicables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines : auxuelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :

- U : zone d'habitat regroupant des zones denses, aux caractères urbanistiques du XIX^e siècle et des zones d'habitat pavillonnaire aux caractères du XX^e siècle, comprenant uniquement le bourg de Civray ;
- AU : zone d'urbanisation future comprenant :
 - => le secteur AU a au Sud-Est du bourg de Civray, qui selon les principes d'orientation définis en annexe du P.A.D.D. pourra être sous divisé en :
 - un espace d'équipements publics ;
 - un espace d'habitat pavillonnaire ;
 - un espace pour activités.
 - Nota : Les espaces ne sont pas définis au plan de zonage, et le seront ultérieurement en fonction des besoins qui se manifesteront concrètement.
- => Le secteur AU b au Nord-Est du bourg de Civray, qui selon les principes d'orientation définis en annexe du P.A.D.D. accueillera de l'habitat pavillonnaire parmi lequel pourront exceptionnellement s'implanter des activités non contraignantes pour le voisinage.

Zones agricole et naturelle : auxuelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- A : zone réservée à l'activité agricole incluant des zones en pastillage A dans lesquelles le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial est admis, ainsi que les équipements publics d'intérêts collectifs.
- N : zone naturelle et forestière, comprenant :
 - => le secteur N de protection totale correspondant à des zones présentant un aspect naturel pour la commune, aux massifs forestiers et aux ZNIEFF.
 - => le secteur Nh dans lequel des constructions peuvent être admises sous conditions, comprenant les hameaux du Grand Entrevin, du Petit Entrevin, du Coudray, de Bois Ratier et de la Chapelle du Puits, et quelques autres groupes d'habitations.

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 les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions des articles L123.1 et L 123-17 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 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

Installations et travaux soumis à autorisation :

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers :
 - => les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public ;
 - => les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
 - => les affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article R 421.27).

Sont soumis à déclaration préalable :

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « l » de l'article R 421.17 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 boisés :

Tout défrichement sur un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 4 hectares est soumis à autorisation administrative.

Les haies classées figurant au plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'article L 123-1.7 du code de l'urbanisme.

Accès :

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 archéologique :

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à 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 commissaire de la république, qui consulte le directeur des antiquités.

Il n'y a aucuns sites devant faire l'objet de cette consultation sur la commune de Civray, à l'exception de la voie romaine, la chaussée de César qui peut être un site archéologique probable.

Toutefois la liste et la localisation des sites ne peuvent être comprises comme une liste exhaustive des contraintes archéologiques concernant le territoire de la commune. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site Internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune de CIVRAY