

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](mailto:coste.ingenierie@orange.fr)

N°SIRET 408 154 946 00029  
Code APE 742A

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

**Jacques COSTE**  
*Ingénierie*



Document n° 1

# **RAPPORT DE PRESENTATION**

Avril 2010



Le présent document “**RAPPORT DE PRESENTATION**” est structuré sur le plan suivant :

pages 4 à 6 :	<b>1 – LE PREAMBULE</b>
page 5 :	<b>1.2.1 – L’HISTORIQUE DE LA CREATION DU PLU</b>
pages 5 et 6 :	<b>1.2.2 – LA MOTIVATION DE LA CREATION</b>
pages 7 à 67 :	<b>2 – L’ETAT ACTUEL</b>
pages 8 à 10 :	<b>2.1 – LA SITUATION</b>
page 9 :	<b>2.1.1 – La situation géographique</b>
page 9 :	La carte au 1/1 000 000
page 10 :	La carte au 1/200 000
page 9 :	<b>2.1.2 – La situation administrative</b>
pages 11 et 13 :	<b>2.2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL</b>
page 12 :	<b>2.2.1 – Les limites</b>
page 12 à 13 :	<b>2.2.2 – Les superficies</b>
pages 14 à 16 :	<b>2.3 – L’HYDROGRAPHIE ET LE RELIEF</b>
page 15 :	<b>2.3.1 – L’hydrographie</b>
page 15 :	<b>2.3.2 – Le relief</b>
page 16 :	Le schéma de l’hydrographie et du relief au 1/25 000
pages 17 à 27 :	<b>2.4 – L’ESPACE NATUREL ET LES PAYSAGES</b>
page 18 :	<b>2.4.1 – La géologie</b>
page 19 :	La carte géologique au 1/25 000
pages 20 à 222 :	<b>2.4.2 – Les espaces naturels et les paysages</b>
page 23 :	Les espaces naturels et les paysages, Illustrations
page 24 :	La carte schématique des paysages et des ZNIEFF de Civray, au 1/25 000
page 25 :	<b>2.4.3 – L’espace agricole</b>
page 26 :	Les espaces agricoles, Illustrations
page 27 :	La carte schématique des espaces naturels et agricoles au 1/25 000
pages 28 à 36 :	<b>2.5 – LE BATI</b>
page 29 :	<b>2.5.1 – Les espaces bâtis</b>
page 30 :	Les espaces bâtis de Civray au 1/25000
pages 31 à 34 :	<b>2.5.2 – Les logements et les rythmes de construction</b>
page 35 et 36 :	Les espaces bâtis, Illustrations
pages 37 à 41 :	<b>2.6 – LA POPULATION</b>
page 38 :	<b>2.6.1 – La population et son évolution</b>
page 39 :	<b>2.6.2 – Les tranches d’âge</b>
page 40 :	<b>2.6.3 – Les ménages</b>
page 41 :	<b>2.6.4 – Les effectifs scolaires</b>

# LE SOMMAIRE

pages 42à 47:	<b>2.7 – L'ECONOMIE</b>
page 43 :	2.7.1 – Les entreprises
page 44 :	2.7.2 – La population active et l'emploi
page 45 :	2.7.2 – Les secteurs d'activités
page 45 :	2.7.2 – Les migrations sortantes, domicile-travail
page 46 :	2.7.3 – Les revenus des ménages
page 47 :	2.7.4 – L'économie communale

pages 48 à 65 :	<b>2.8 – LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS</b>
page 49 :	2.8.1 – L'enseignement
page 49 :	2.8.2 – Les équipements administratifs
page 49 :	2.8.3 – Les équipements sociaux
page 50 et 51:	L'enseignement et les équipements administratifs et sociaux, Illustrations
page 52 :	2.8.4 – Les équipements sportifs
page 52 :	2.8.5– Les activités de loisirs et associatives
page 53:	Les équipements sportifs, Illustrations
page 54 :	La carte schématique de l'implantation des services publics au 1/25 000
page 55 :	2.8.6– Les commerces
page 55 :	2.8.7– Les entreprises
page 55 :	2.8.8– Les services
page 55 :	2.8.9– Le tourisme
page 55 :	2.8.10– Les transports
page 56:	Les commerces, entreprises et services, Illustrations
page 57 :	La carte schématique de l'implantation des activités – partie Nord
page 58 :	La carte schématique de l'implantation des activités – partie Sud
pages 59 et 60 :	2.8.11 – Les équipements techniques
page 61 :	La carte schématique des équipements techniques au 1/25 000
page 62 :	La carte schématique des eaux pluviales et potables – Le bourg de Civray
page 63 :	La carte schématique des eaux pluviales et potables – Le Coudray
page 64 :	La carte schématique des eaux pluviales et potables – Le Grand Entrevin et le petit Entrevin
page 65 :	La carte schématique des eaux pluviales et potables – Bois Radier

## pages 66 à 73 : **3 – LES CONTRAINTES ET OBJECTIFS**

pages 67 à 69 :	<b>3.1 – LES CONTRAINTES</b>
page 68 :	3.1.1 – Les contraintes naturelles
page 68 :	3.1.2 – Les contraintes réglementaires
page 69 :	3.1.3 – Les contraintes techniques
page 69 :	3.1.4 – D'autres contraintes diverses
page 69 :	3.1.5 – Les contraintes financière
page 69 :	3.1.6 – Constat et contraintes créés par le POS actuel
page 69 :	3.1.7 – Les contraintes d'intelligence et de continuité de la vie locale

# LE SOMMAIRE (suite)



pages 70 et 71 :	<b>3.2 – LES OBJECTIFS</b>
page 71 :	3.2.1 – La prise en compte des contraintes
page 71 :	3.2.2 – L'objectif quantitatif en matière d'habitat
page 71 :	3.2.3 – Les grandes orientations de la commune
pages 72 à 78 :	<b>4 – LES DISPOSITIONS PROPOSEES PAR LE P.L.U</b>
pages 73 à 75 :	<b>4.1 – LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b>
page 74 :	4.1.1 – Les bases et l'hypothèse de développement
page 74 à 75 :	4.1.2 – Les volontés communales
pages 76 à 80 :	<b>4.2 – LE PARTI D'AMENAGEMENT</b>
page 77 :	4.2.1 – Les mesures prises pour la préservation de l'environnement et du bâti et leur mise en valeur
page 77 :	4.2.2 – Les orientations d'aménagement de la zone AU
page 79 :	4.2.3 – Les espaces agricoles, naturels, les ZNIEFF
page 83 :	4.2.4 – La voirie
page 83 :	4.2.5 – La prise en compte des sites archéologiques
pages 84 à 93 :	<b>5 – LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U</b>
pages 86 à 87 :	<b>5.1 – LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b>
pages 88 à 90 :	<b>5.2 – LES ZONES URBAINES</b>
page 89 :	5.2.1 – Le zonage
page 89 à 90 :	5.2.2 – Le règlement
pages 91 et 92 :	<b>5.3 – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>
page 89 :	5.3.1 – Le zonage
page 89 :	5.3.2 – Le règlement
pages 93 et 94 :	<b>5.4 – LES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS</b>
pages 95 à 101 :	<b>6 – LA SYNTHÈSE , LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</b>
pages 96 à 97 :	<b>6.1 – LE DÉVELOPPEMENT PERMIS</b>
pages 98 à 99 :	<b>6.2 – LA SURFACE ET LA CAPACITÉ DES ZONES</b>
pages 100 à 101 :	<b>6.3 – LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT</b>
pages 102 à 103 :	<b>6.4 – LA CONCLUSION</b>

## LE SOMMAIRE (suite)

# 1. LE PREAMBULE

# 1.1 - L'HISTORIQUE DE LA CREATION DU PLU

La commune de Civray (18) n'a pas de document d'urbanisme, c'est donc, actuellement, le règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.

Par délibération en date du 18 février 2005, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme afin de permettre un développement maîtrisé et durable de l'urbanisation.

## 1.2 – LA MOTIVATION DE LA CREATION

La commune de Civray, d'une manière simplifiée, se caractérise ainsi :

- pour le paysage, par :
  - ⇒ trois unités de paysage définies dans l'Atlas des Paysages du Cher : le bocage boisé de Châteauneuf; la plaine d'Arnon, et l'interfluve Cher/Arnon ;
  - ⇒ de vastes zones cultivées réparties dans toute la commune : à parcelles de grande taille du Sud au Sud-Ouest de la commune, et de taille variable sur la ligne Sud-Est/Nord-Ouest ;
  - ⇒ et en particulier, trois ZNIEFF réparties sur la vallée du Cher :
    - \* deux ZNIEFF de type 1, dont les sites sont : le bois de Castelnau situé au Sud du hameau Le Petit Entrevin et le marais du Pontet situé au Sud-Ouest du bourg de Civray ;
    - \* une ZNIEFF de type 2 dont l'ensemble géographique est : la zone centrale berrichonne.
- pour les espaces bâtis, par :
  - ⇒ le bourg de CIVRAY comprenant un bourg ancien et une extension de constructions nouvelles en direction de Coudray;
  - ⇒ quatre hameaux anciens situés aux alentours (le Petit Entrevin, le Grand Entrevin, le Coudray, Bois Ratier) présentant tous des extensions de constructions nouvelles, à l'exception du Petit Entrevin ;
  - ⇒ une dizaine de fermes et ensemble bâtis anciens répartis sur l'ensemble de la commune ;
  - ⇒ deux grosses entreprises agricoles : un élevage de dinde près de Bois Ratier au lieu-dit les Vallées, une importante porcherie proche de Civray au domaine du Colombier, aux lieux-dits le Champ des Pierres et le Champ de l'Orme.

- pour les infrastructures, par :
  - ⇒ la RN 151, Poitiers-Avallon, traversant le territoire communal et classée en voie à grande circulation ;
  - ⇒ quatre routes départementales, plusieurs routes communales et de nombreux chemins ruraux réparties dans l'ensemble de la commune ;
  - ⇒ la ligne SNCF Bourges-Châteauroux, inutilisée à ce jour et restructurée en chemin piétonnier.

Malgré les difficultés économiques générales et l'absence de petits commerces, l'équipe municipale s'efforce d'améliorer les conditions de vie dans sa commune. Ceci se traduit en particulier, par :

- un aménagement du centre bourg ;
- une salle des fêtes;
- un pôle culturel récemment aménagé, comprenant : une bibliothèque, une salle multimédia, une salle d'exposition et une salle des associations ;
- la construction d'un centre technique communal.

L'équipe municipale, soucieuse de tous les aspects de la qualité de vie, et pas seulement des équipements bâtis, a pour projets en préparation ou en cours de réalisation :

- un programme de mise en place d'un lotissement sur un terrain situé à la sortie du bourg de Civray ;
- le schéma directeur d'assainissement (enquête publique) en application de la loi sur l'eau ;
- un programme de mise en place d'un parc éolien, sur la commune, en alignement avec la partie sud de la chaussée de César.

Des contacts ont été pris pour envisager une résidence pour personnes âgées.

Mais l'absence de document d'urbanisme ne permet pas à la collectivité de maîtriser son développement, de réaliser ses projets. Des demandes d'autorisation de construire hors des périmètres déjà bâtis sont déposées, la commune ne peut lotir comme elle le souhaiterait, etc. Aux yeux des élus l'absence de possibilité d'urbanisation importante maîtrisée (lotissement) devient une cause de la stagnation de l'accroissement de la population. Or, depuis trois ou quatre ans, une demande se manifeste en faveur de la réalisation de logements.

Cet état de fait justifie la création du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Civray, qui devra permettre :

- d'apporter les solutions efficaces pour la concrétisation de l'urbanisation, par des choix judicieux en matière de zonage, de règlement en fonction du bâti existant, de l'évolution des besoins, des habitudes locales et des moyens d'assainissement ;
- de proposer des solutions en accord avec les moyens de la commune.

## 2 - L'ETAT ACTUEL

## 2.1. LA SITUATION



## 2.1.1 - LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Civray (18) se situe au cœur de la champagne berrichonne, dans la vallée du cher.

CIVRAY (le Bourg) est distant, de centre à centre :

- de 9 km de Saint-Florent sur Cher, au nord-est.
- de 24 km de Bourges, par Saint-Florent sur Cher.
- de 20 km de Châteauneuf sur Cher, au sud.
- de 6 km de Charost, au nord-ouest.
- de 18 km d'Issoudun, en passant par Charost, au nord-ouest.
- de 8,5 km de Lunery en direction de Châteauneuf sur Cher.
- de 48 km de Châteauroux, à l'ouest, en passant par Issoudun.

Elle est traversée par la Route Nationale 151, Bourges-Issoudun-Châteauroux, dans le hameau du Grand Entrevin.

## 2.1.2 – LA SITUATION ADMINISTRATIVE

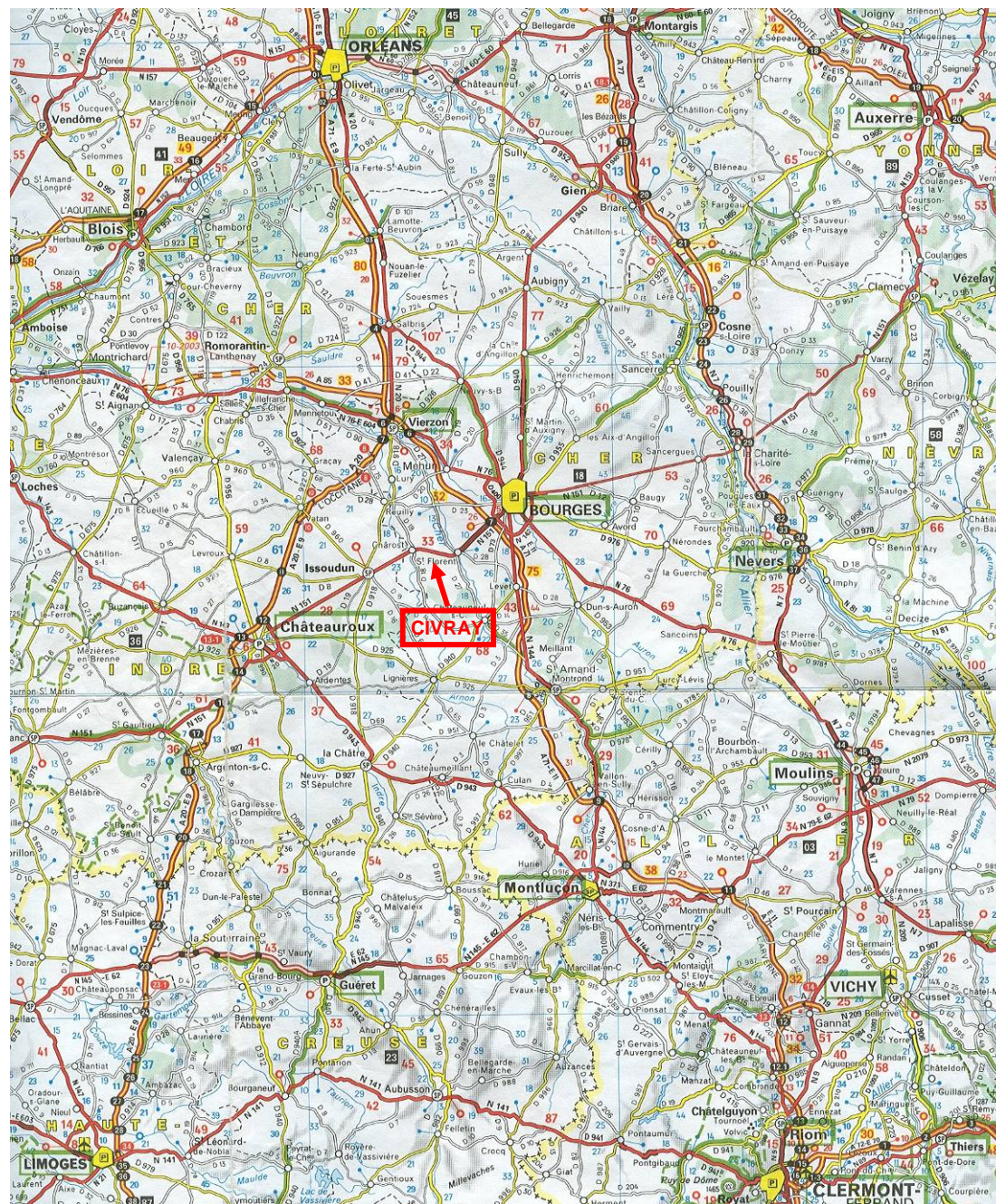
La commune de CIVRAY se situe en REGION CENTRE, dans le département du CHER.

Elle fait partie de la circonscription (sous-préfecture) de BOURGES et du canton de CHAROST.

La commune de CIVRAY fait également partie de la communauté de communes FERCHER – PAYS FLORENTAIS, regroupant les communes de CIVRAY, LUNERY, PLOU, PRIMELLES, SAINT-CAPRAIS, SAINT-FLORENT-SUR-CHER, VILLENEUVE-SUR-CHER.

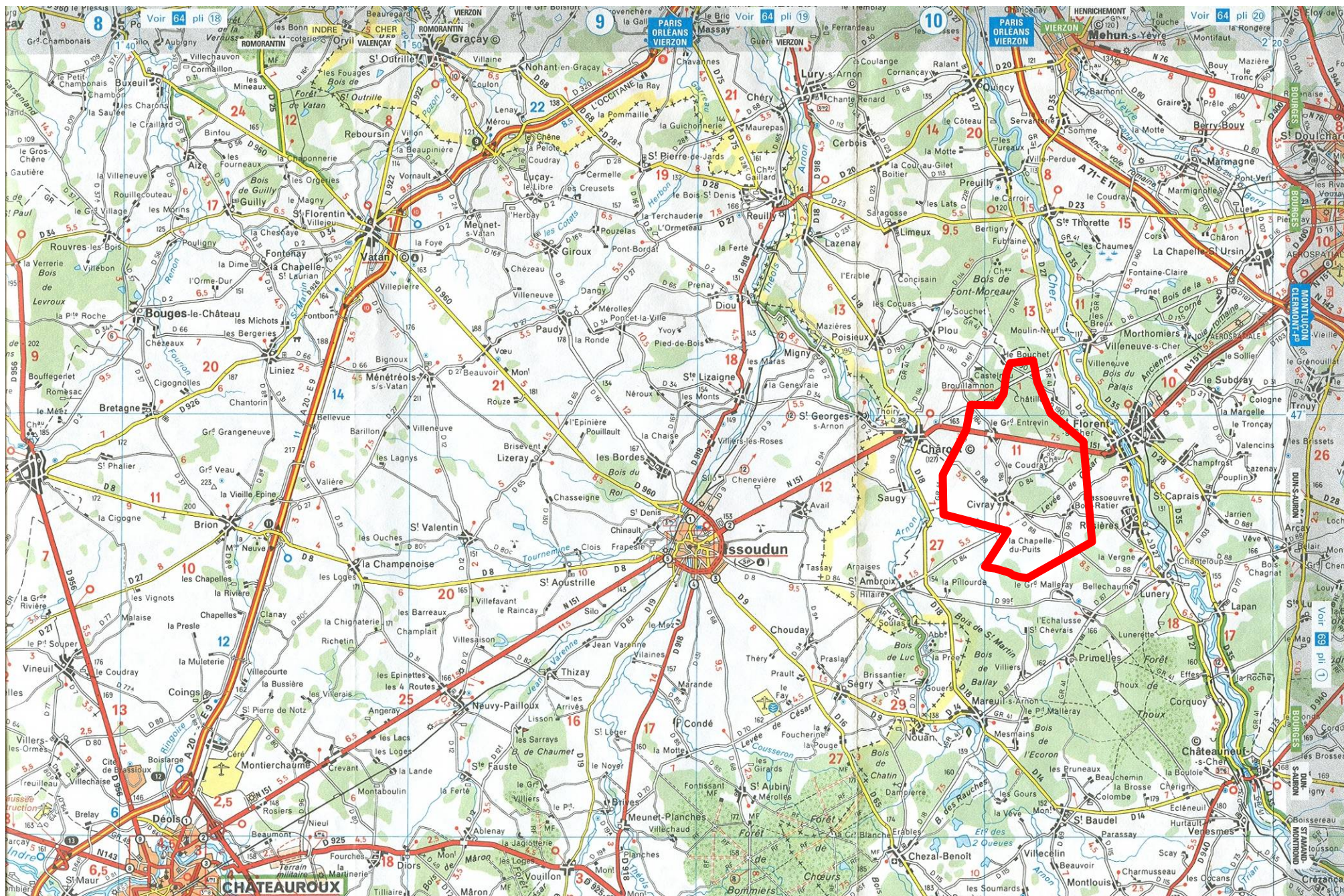
La communauté de communes exerce les responsabilités en matière de :

- projets économiques et touristiques, gestion des équipements touristiques,
- élaboration d'un schéma directeur d'aménagement de l'espace,
- actions de développement économique de l'ensemble de la communauté,
- politique du logement et du cadre de vie,
- aménagement, entretien et gestion d'une piscine,
- voirie intercommunale, eau potable, assainissement.



La carte au 1/1 000 000





La carte au 1/200 000

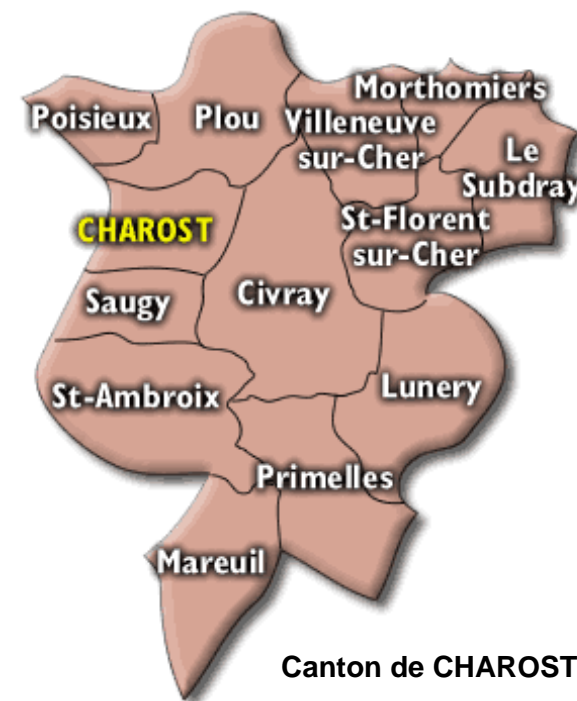


## 2.2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

## 2.2.1 - LES LIMITES

Le territoire communal de CIVRAY est limité par celui des communes de :

- Plou, au Nord-ouest ;
  - Villeneuve sur Cher au Nord-est ;
  - Saint-Florent sur Cher à l'Est ;
  - Lunery au Sud-Est ;
  - Primelles au Sud ;
- } pour le pays Florentais
- Saint-Ambroix, au sud-Ouest ;
  - Saugy à l'Ouest ;
  - Charost à l'Ouest .
- } pour le pays d'Issoudun

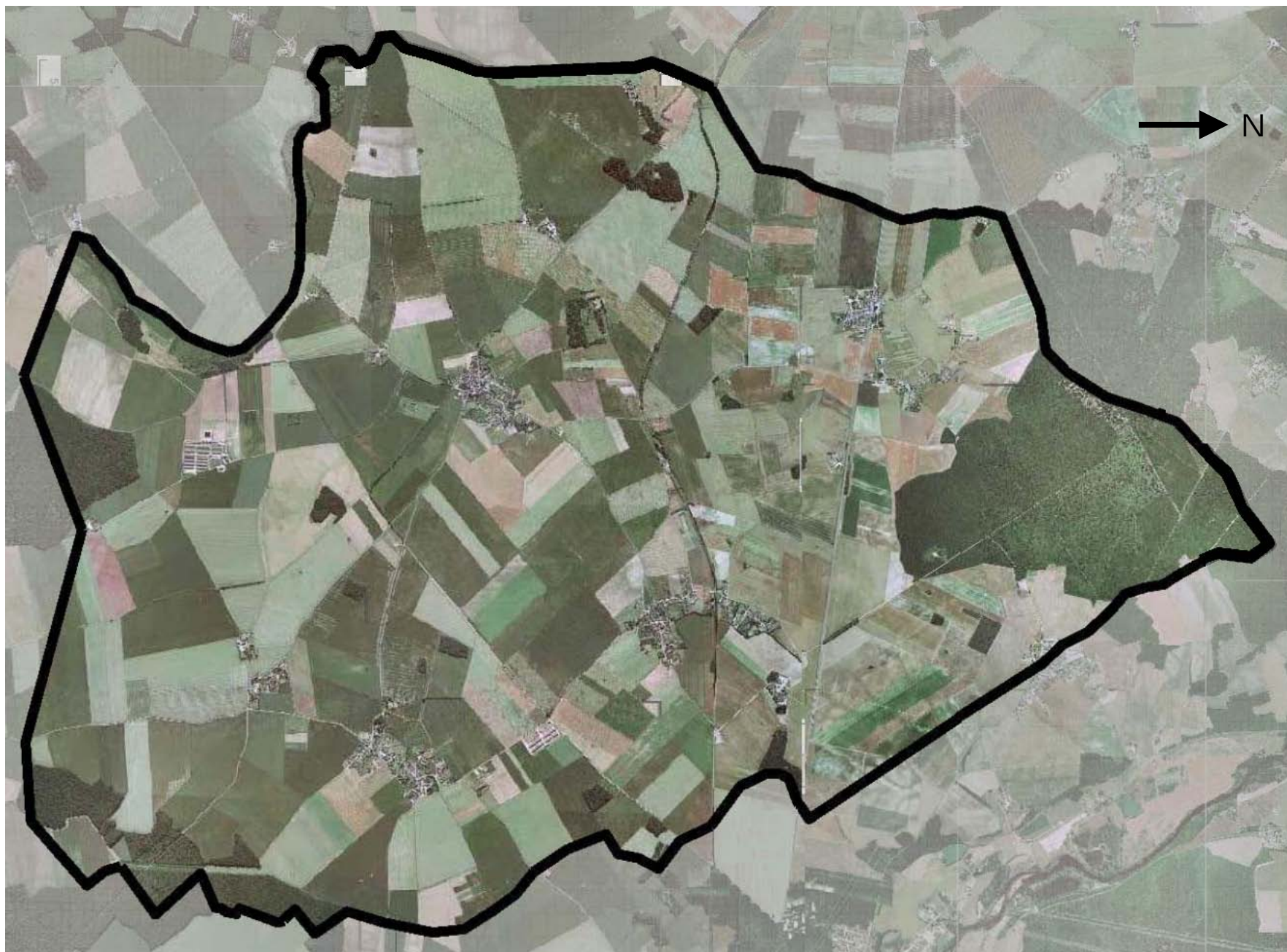


## 2.2.2 - LA SUPERFICIE

Le territoire communal de CIVRAY a une superficie de 4 086 hectares.

Sa composition actuelle est la suivante :

- une superficie total d'espace boisés de l'ordre de 450 ha, soit environ 11% de la superficie de la commune, comprenant ;
  - ⇒ au Nord, un espace occupé par des espaces boisés, classé en ZNIEFF, sur une superficie de l'ordre de 350 ha ;
  - ⇒ des petits espaces boisés éparpillés dans toute la commune, sur une superficie total de l'ordre de 100 ha.
- une superficie total d'espaces bâties de l'ordre de 155 ha, soit environ 4% de la superficie de la commune ;
- une superficie d'espaces naturels et agricole (principalement) de l'ordre de 3 480 ha, soit environ 85% de la superficie de la commune.



## L'ensemble du territoire de Civray - Photographie

## **2.3 - L'HYDROGRAPHIE ET LE RELIEF**

## 2.3.1 - L'HYDROGRAPHIE

La commune de Civray est longée à l'Ouest par le ruisseau de l'Achon au Pontet unique cours d'eau de la commune. Par contre, de nombreux étangs et mares de petite et moyenne tailles sont présents sur toute la commune (Civray, Bois Ratier, Petit et Grand Entrevin, etc.)

Le territoire communal est concerné par le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), notamment par le bassin Loire-Bretagne.

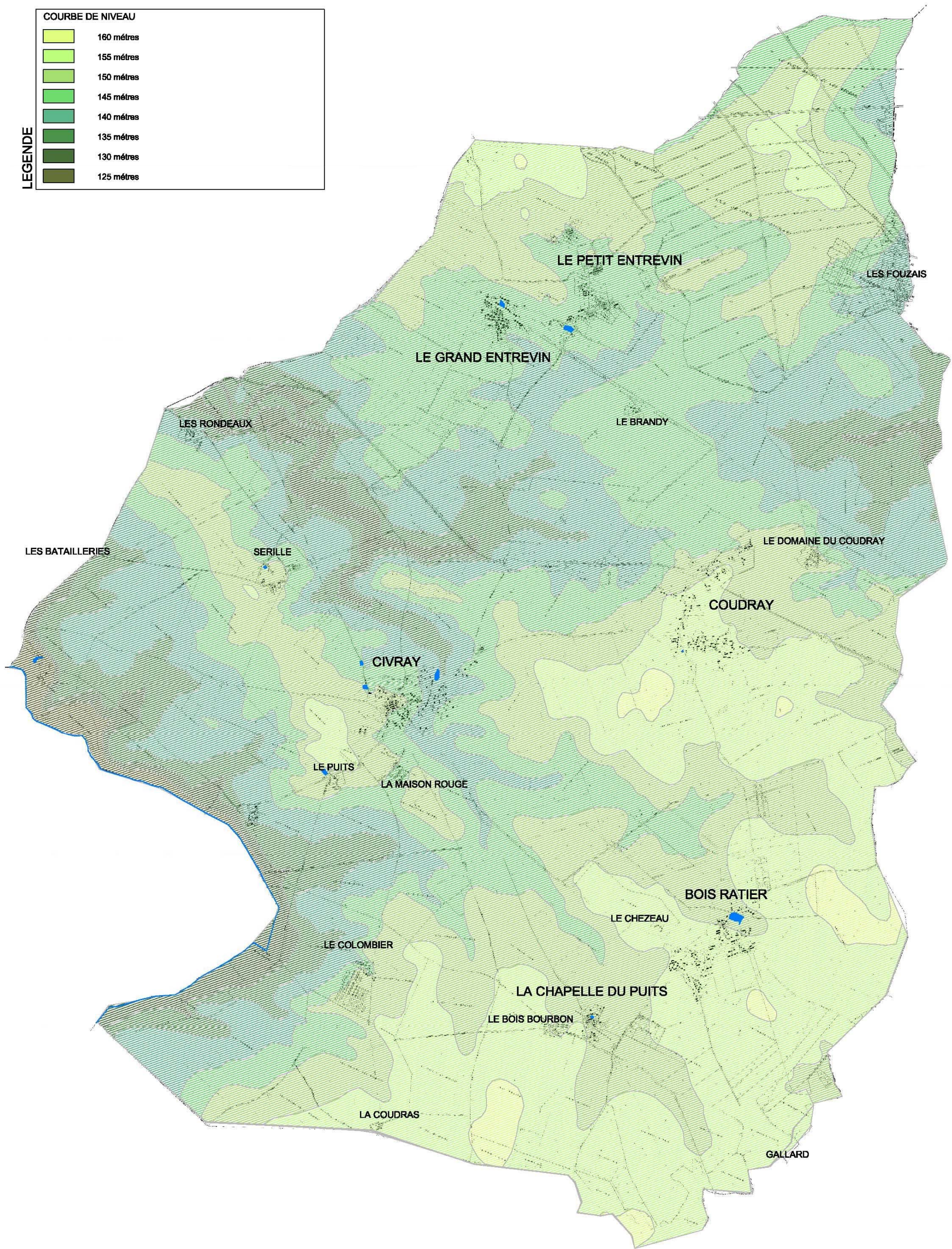
Il est également concerné par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Cher.

## 2.3.2 - LE RELIEF

La commune de Civray se situe à une altitude de l'ordre de 155m (altitude minimale de 125m et maximale de 162m).

L'altitude sur le territoire communal de Civray, varie du niveau NGF 125 m, dans le lit de la rivière l'Achon au Sud-Ouest, au niveau 162 m au Sud-Est et au Nord. Dans l'ensemble ceci est faible et correspond au caractère de plaine dans lequel se situe la commune de Civray.





**Le schéma de l'hydrographie et du relief, au 1/25 000**



## **2.4 - L'ESPACE NATUREL ET LES PAYSAGES**

## 2.4.1 - LA GEOLOGIE

Les formations rencontrées sur la commune de CIVRAY sont d'âge secondaire (Jurassique), tertiaire (Eocène) et quaternaire.

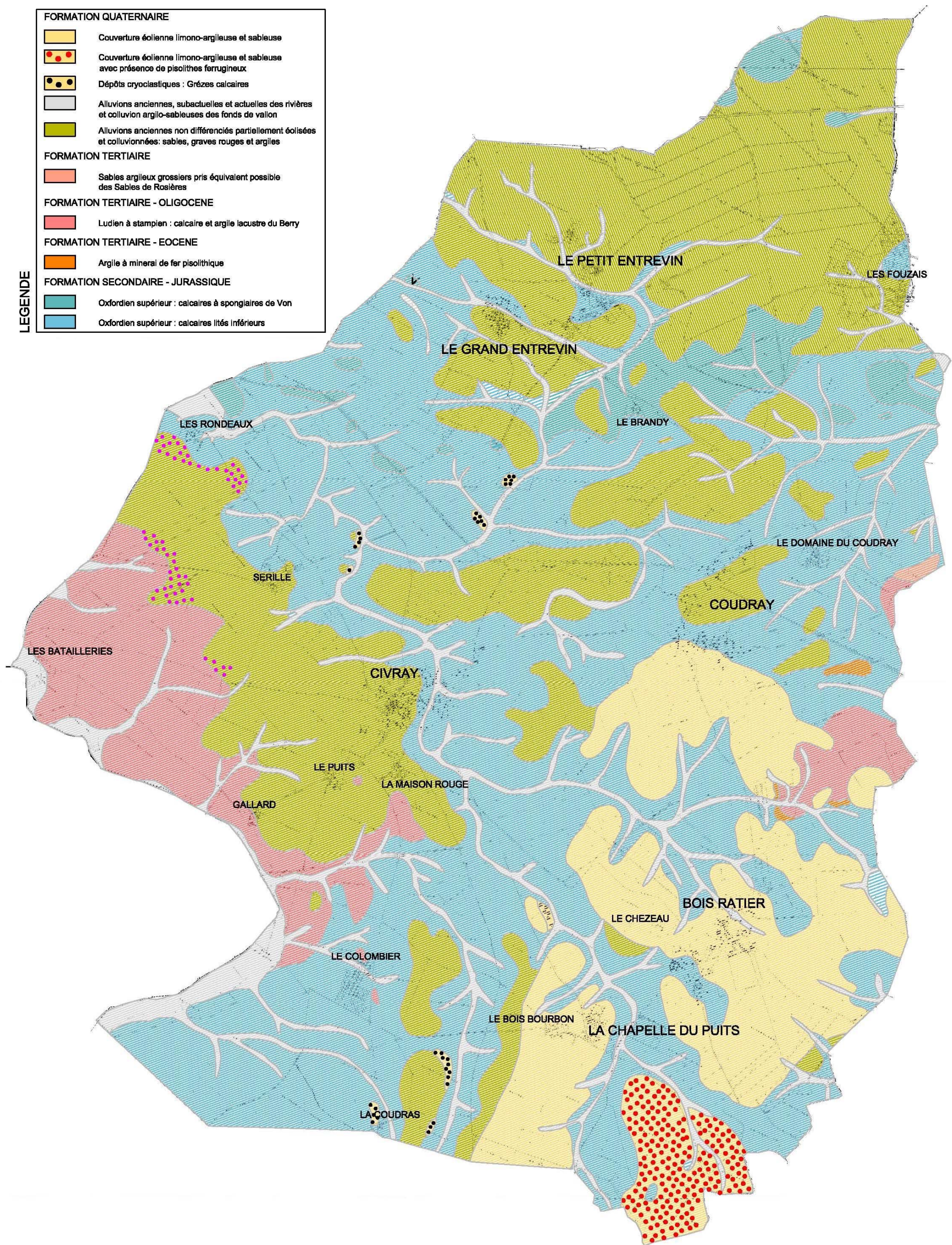
Du Nord-Ouest de la commune à son Sud-Est on rencontre successivement les formations suivantes :

- Formation quaternaire du type alluvions couverture éolienne limono-argileuse et sableuse avec ou sans présence de pisolithes ferrugineux :  
⇒ principalement au Sud-Est de la commune, Bois Ratier, la chapelle du Puits et le Coudray.
- Formation quaternaire du type Alluvions anciennes, subactuelles et actuelles des rivières et colluvions argilo-sableuses des fonds de :  
⇒ sur tout le territoire communal on peut voir des anciens chenaux tracés d'après photographies aériennes.
- Formation quaternaire du type alluvions anciennes non différenciées : Sable, chailles, graves et argile, par endroits :  
⇒ du bois de Castelnau au Grand Entrevin qui descend sur le territoire communal du Nord vers le Nord-Ouest ;  
⇒ de Civray jusqu'à la limite avec la commune de Saugy ;  
⇒ de toutes part de la commune : le Coudray, à proximité de la Chapelle du Puits.

- Formation tertiaire du type Ludien à Stampien. Calcaires et argiles lacustres du Berry :  
⇒ à l'Ouest, le long de la rivière l'Achon et  
⇒ à l'Est en direction de la commune de Lunery.
- Formation tertiaire du type Sables argileux grossiers pris équivalent possible des Sables de Rosières :  
⇒ sur la RN 151 à la limite du territoire communal.
- Formation secondaire du type Oxfordien supérieur : calcaires à spongiaires de Von :  
⇒ principalement au Nord du territoire communale, au Petit Entrevin, et au Grand Entrevin.
- Formation secondaire du type Oxfordien supérieur : calcaires lités inférieurs :  
⇒ sur une majorité du territoire communale.

Des zones bâties sont réparties sur les différents sols (calcaires ou argileux, sableux...). Outre parfois des conséquences sur les fondations des constructions, ces variétés de sols entraînent des modes d'assainissement autonome différents. Le schéma directeur d'assainissement précise les aptitudes des sols à l'assainissement autonome et les moyens à mettre en œuvre, pour chaque zone bâtie.





La carte géologique, au 1/25 000





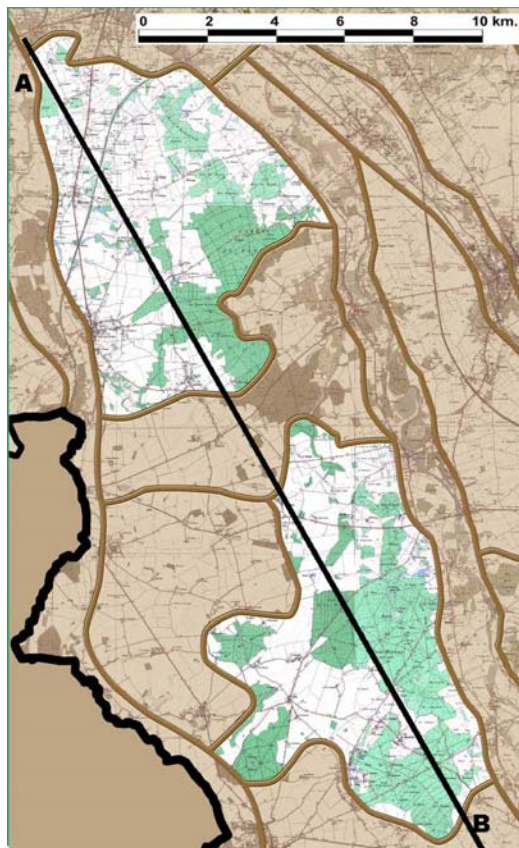
## 2.4.2 - LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

La répartition des différents espaces sur le territoire communal a été décrite à l'alinéa « **2.2.2. Superficies** » du paragraphe « **2.2. LE TERRITOIRE COMMUNAL** ».

### 2.4.2.1 – LES PAYSAGES NATURELS

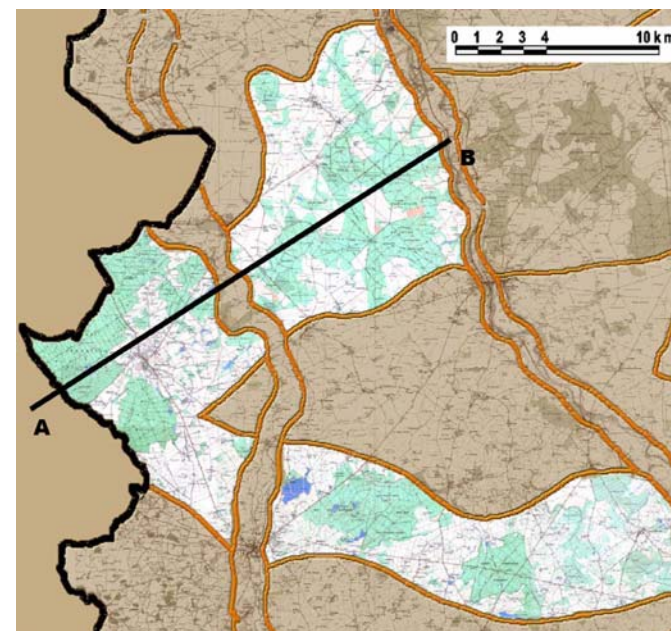
On peut rappeler que les paysages naturels et intéressants définies dans l'Atlas des paysages du cher sont :

- le bocage boisé de Châteauneuf (la marche du Boischaut) : une marche est une épaisseur un peu ambiguë sise de part et d'autre d'une frontière et qui est le siège de la transition entre deux mondes, deux systèmes d'organisation ou deux cultures. Entre le Boischaut et ses bocages et la Champagne Berrichonne, cette transition est le bocage boisé de Châteauneuf. Elle a la forme d'un croissant ouvert vers l'Est qui est limité par la vallée du Cher et entoure un espace où se mêlent plaine et figures bocagères :



- ⇒ la branche Sud du croissant correspond à une assise imperméable de calcaires marneux et d'argiles, le sommet à des terrains tertiaires à dominante argileuse ;
- ⇒ la branche Nord, dont Civray fait partie (la pointe la plus au Nord), correspond aux couches du Rauracien (le calcaire de la champagne Berrichonne), recouvert par plaques de calcaires lacustres du Berry et de lentilles sableuses.

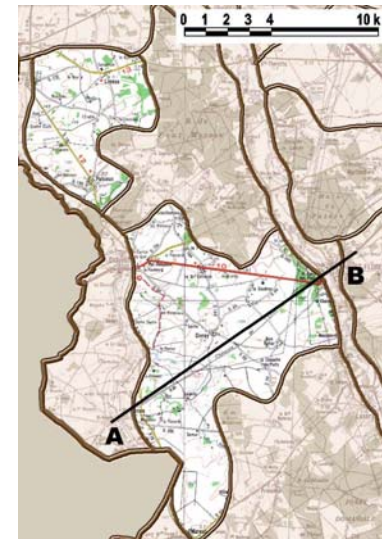
Ces formations composites ont produit des sols adaptés à l'herbe et à la forêt. Ces paysages constituent une transition graduelle entre le Boischaut et la plaine de Champagne Berrichonne, et montrent toutes les figures possibles de paysages d'un monde à l'autre au sein d'une trame boisée homogène qui leur confère néanmoins une structure visuelle commune.



- l'interfluvium Cher/Arnon : lorsque les vallées du cher et de l'Arnon se rapprochent pour aborder ensemble Vierzon et le lieu de leur union, elles laissent entre elles un étroit interfluvium qu'habille une marqueterie de labours et de bois régulière concentrée sur le bombement occidental qui domine le Cher. L'unité se compose de deux ensembles séparés par le vignoble de Quincy. Les parcelles, cultivées en céréales, maïs et tournesol, montrent leurs textures changeantes sur une large maille qui se resserre au Nord aux Abords de Vierzon. La composante forestière est puissante et montre des bois de production bien gérés qui en font un prolongement des régions forestières du Vierzonnais. Le bâti montre une dichotomie franche entre les vallées périphériques où s'enchaînent les bourgs et le cœur de l'interfluvium avec ses écarts et ses fermes isolées au sein de leur terroir.

- la plaine d'Arnon (la paysage panoptique) : entre le Cher et l'Arnon, à l'amont de leur confluence, l'interfluve qui sépare les deux vallées se compose d'une étroite bande de terrain légèrement bombé sur son axe. Cette disposition partage l'interfluve en deux portions de plaines sur le vaste parcellaire de laquelle la grande culture céréalière s'est imposée. Ce territoire apparaît comme un plateau openfield dont les limites sont à l'Est et à l'Ouest les vallées du Cher et de l'Arnon, au Nord les espaces boisés de Graçay et Vierzon et au Sud le bocage boisé de Châteauneuf-sur-Cher. Le relief en dôme est la principale caractéristique de cette portion de la Champagne Berrichonne. On se situe dans un paysage totalement ouvert dans lequel le terroir est presque exclusivement consacré à la grande culture. Ce territoire de grande visibilité présente une sensibilité particulière vis-à-vis des conséquences de développement (replantation de haies ou de vergers aux abords des villages et de reconstitution des écrans).

Le paysage naturel le plus présent sur la commune de Civray est la plaine d'Arnon. Les massifs forestiers, dont la principale composante est le bois de Castelnau au nord de la commune, couvrent environ 450 ha. Toutefois, ramené à la superficie de la commune, ceci ne représente qu'un taux de boisement d'environ 12%, inférieur aux moyennes départementales et nationales.



#### **2.4.2.2 – LES SITES ARCHEOLOGIQUE**

La commune de Civray présente un site archéologique probable, la Chaussée de César.

La Chaussée de César est une voie romaine qui reliait Paris (Lutèce) à Rouen (Rotamague) et à Lillebonne (Julia Bona). Elle fut construite par l'empereur Agrippa. On pouvait y trouver tous les 15km un relais. Le courrier pouvait ainsi être acheminé de Paris à Rouen en une journée.

La partie se situant sur la commune de Civray reliait Bourges à Nérès, et a été utilisée jusqu'à la fin du XVIIIème siècle. Elle est encore très visible dans les champs labourés.

#### **2.4.2.3 – LES ZONES NATURELLES ET D'INTERET FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)**

Les milieux naturels présentant le plus de valeur font l'objet d'un classement en zones naturelles et d'intérêt faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.). Ce sont des secteurs identifiés comme particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de leur écosystème. Le classement en Z.N.I.E.F. se fait dans le cadre d'un inventaire national pour le ministère de l'environnement. S'agissant d'un inventaire, le classement n'entraîne pas de contraintes juridiques particulières (il n'est pas opposable au tiers) mais doit être pris en compte par les collectivités, notamment lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

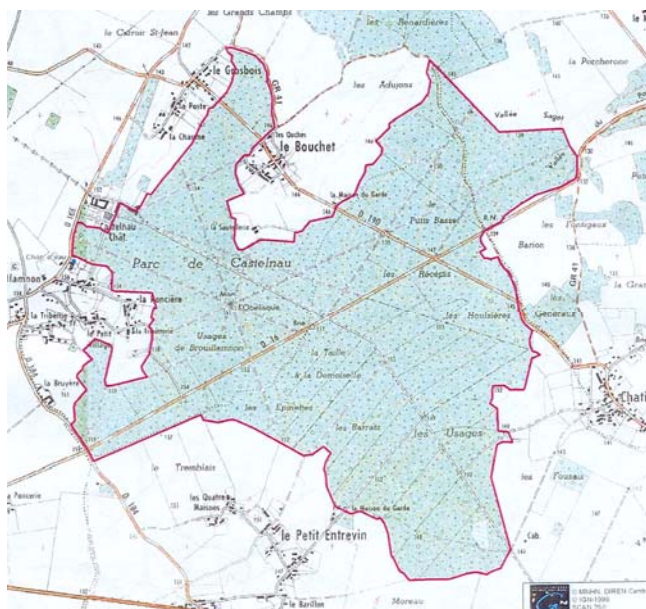
On distingue deux types de Z.N.I.E.F. :

- les zones de type I : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- les zones de type II : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées,...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.



Le « porter à la connaissance de l'Etat » mentionne la présence de trois ZNIEFF sur le territoire de la commune de Civray :

- une ZNIEFF n° 1001 de type 2 : la zone centrale Champagne berrichonne présentant des intérêts faunistique, floristique et paysager avec la présence de cours d'eau lents, de forêts alluviales, de prairies, de cultures céréalières, de chênaies, de marais, de landes calcicoles et d'étangs qui intéresse la partie nord de la commune au-delà de la RN 151 ;



- une ZNIEFF n° 1001 0006 de type 1 : le bois de Castelnau présentant des intérêts faunistique et floristique avec la présence de feuillus (chêne et charme), de taillis sous futaie, et de nombreuses variantes selon l'hydromorphie du sol et de la gestion forestière ;

- une ZNIEFF n° 1009 0000 de type 1 : le marais du Pontet présentant des intérêts faunistique et floristique avec la présence de la vallée marécageuse du Pontet (affluent de l'Arnon), et des cordons de végétations palustre (phragmitaies, cariçaies, peupleraies, saulaies, prairies).







Etang communal se situant au Bois Ratier



Etang communal se situant au Grand Entrevin



Etang communal se situant au Bourg de Civray



Espace boisé du bois de Castelnau



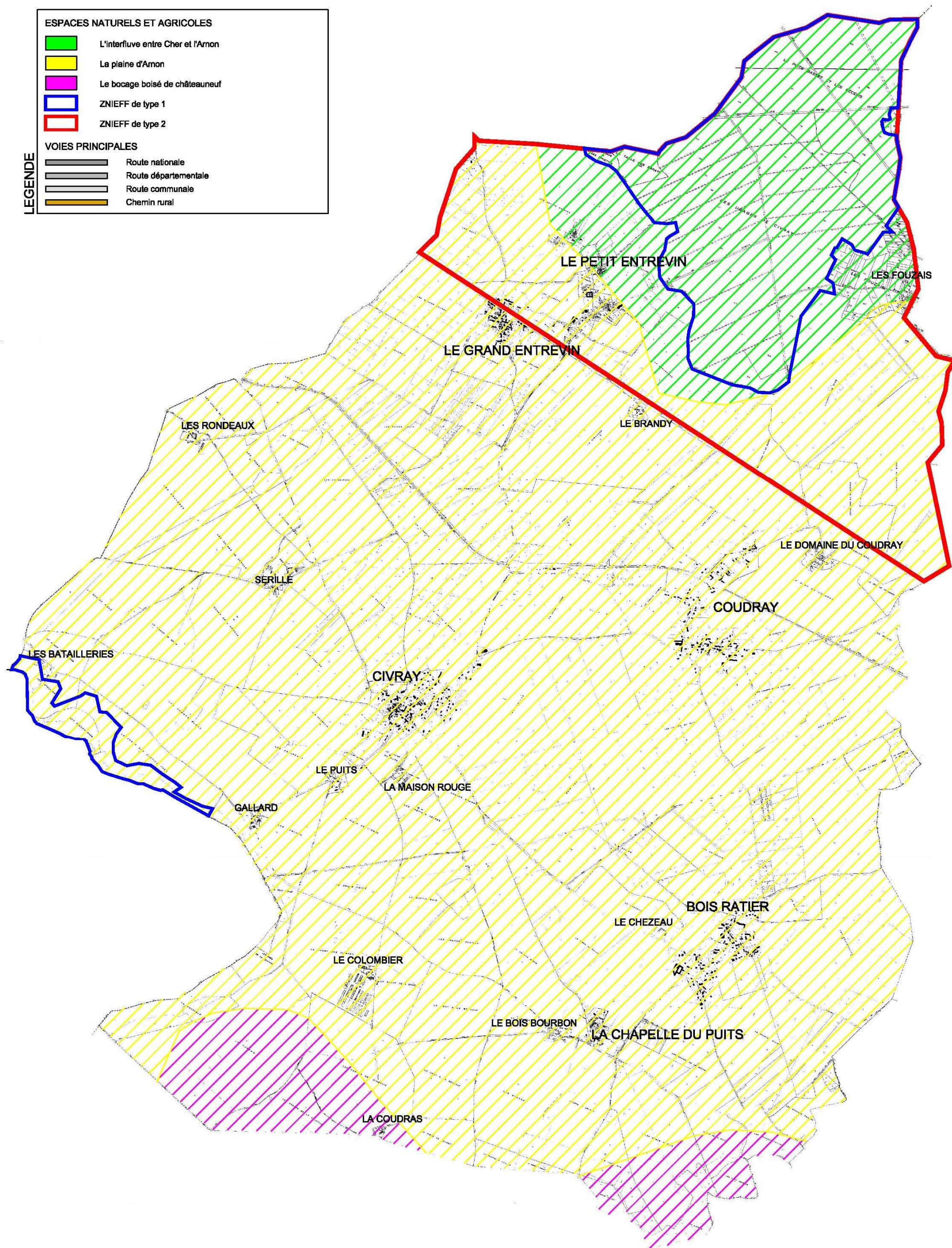
Ancienne voie ferrée reconvertie en espace naturel



Espace boisé jouxtant la route nationale 151

## Les espaces naturels, Illustrations





**Le carte schématique des paysages et des ZNIEFF de Civray 1/25 000**



## 2.4.3 - LES ESPACES AGRICOLE

La répartition des différents espaces sur le territoire communal a été décrite à l'alinéa « **2.2.2. Superficies** » du paragraphe « **2.2. LE TERRITOIRE COMMUNAL** ».

La zone agricole occupe la majeure partie de la superficie du territoire. Les statistiques agricoles de 2000 indiquent 3 475 ha de superficie utilisée par les exploitations agricoles, soit environ 85% du territoire communal. Sur cette superficie, 3 468 ha sont en terres labourables alors que seulement 3 ha sont toujours en herbe.

Le nombre d'exploitations est de 23 plus 3 exploitations dont le siège est extérieur à la commune, donc d'une moyenne de 139 ha par exploitation.

Les parcelles cultivées sont de diverses dimensions :

- au Sud et à l'Est, des parcelles de dimensions importantes ;
- du Nord-Ouest au Sud-Est, des haies traditionnelles anciennes.

L'élevage de vaches est inexistant dans la commune. La prédominance des élevages étant pour les porcs et les dindes, du fait de la présence de deux grosses exploitations spécialisées dans ces domaines.

De plus, la commune est située dans l'Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée du crottin de Chavignol.

Sur les 25 exploitations, 22 sont classées « professionnelles ». Il y a en tout, 37 exploitants et co-exploitants. Le nombre d'actifs familiaux est de 43 personnes conduisant à un total actifs sur les exploitations de 62 UTA (équivalent temps plein), soit environ 6% de la population de la commune.





Etendue agricole à l'entrée de la commune,  
côté Saint-Florent-sur-Cher



Etendue agricole vue depuis le bourg de Civray



Elevage de dinde, à proximité du bois Ratier



Exploitation agricole à l'entrée du bourg,



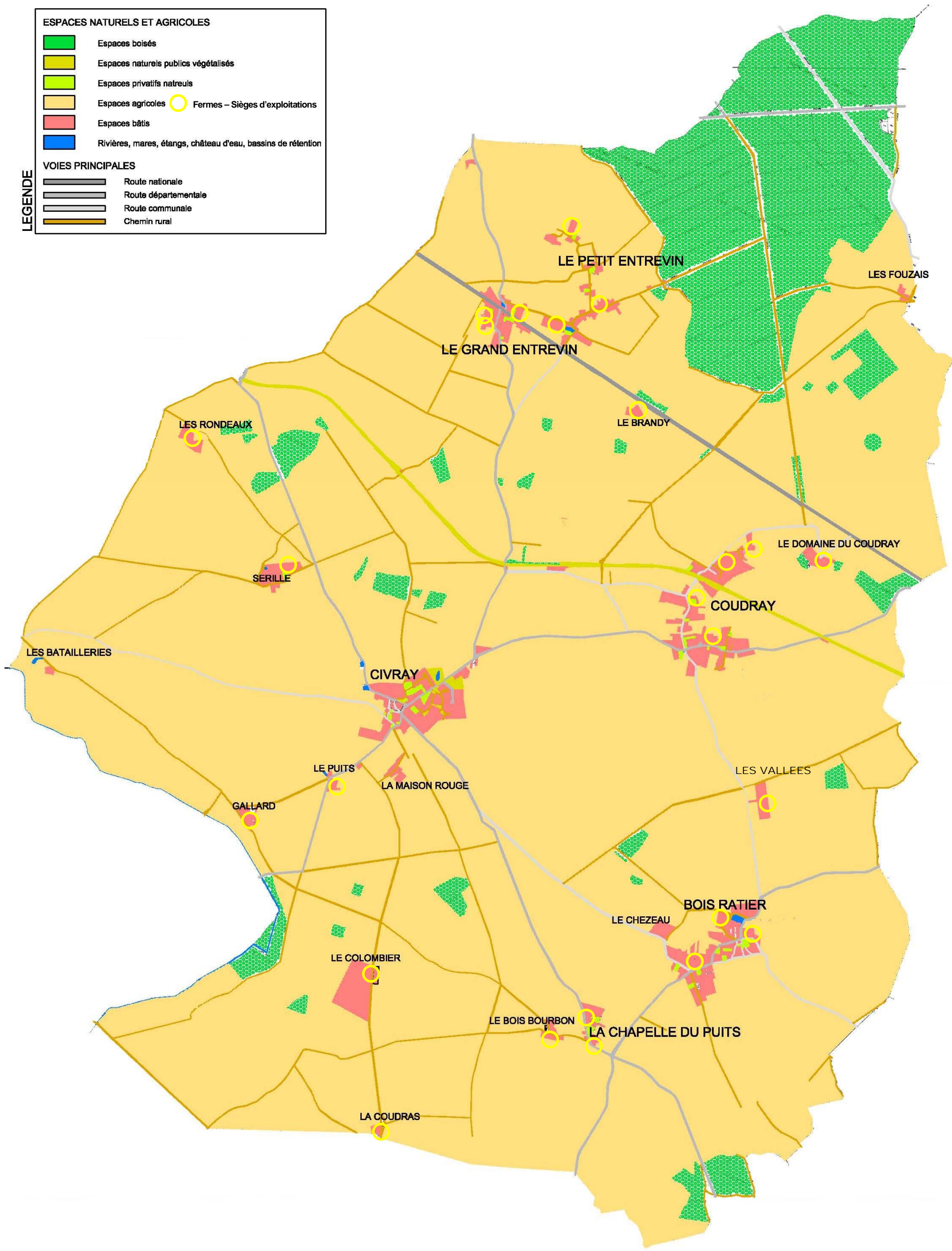
Elevage porcins, à proximité du bourg



Exploitation agricole au Bois Ratier

## Les espaces agricoles, Illustrations





**Le carte schématique des espaces naturels et agricoles de Civray 1/25 000**

## 2.5 - LE BATI

## 2.5.1 - LES ESPACES BATIS

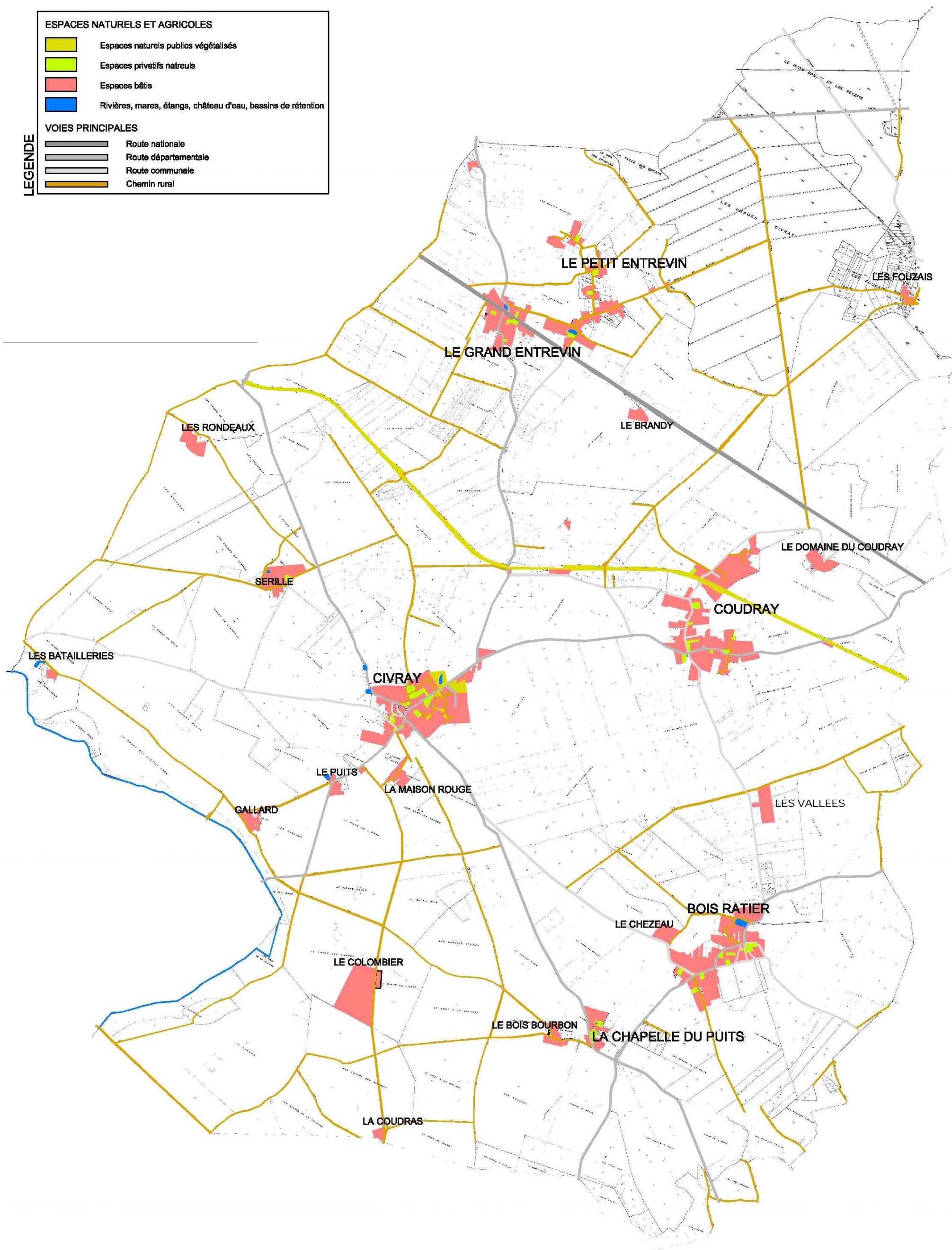
Le bâti de la commune de CIVRAY se caractérise par son éparpillement. En comptant les fermes, on dénombre vingt-quatre groupements de constructions.

Les principaux sont :

- un bourg : Civray géographiquement un peu excentré sur le territoire communal, vers le sud-ouest. Il regroupe les équipements collectifs principaux. Il présente à la fois un bâti traditionnel d'architecture du XIX<sup>e</sup> siècle et début du XX<sup>e</sup> et des constructions de la période de 1950 à nos jours (la plus grande croissance ayant eut lieu entre 1970 et 1980). Il compte environ 150 bâtiments ;
- cinq hameaux :
  - ⇒ le Petit Entrevin, comptant environ 60 bâtiments ;
  - ⇒ le Grand Entrevin comptant environ 100 bâtiments ;
  - ⇒ le Coudray comptant environ 100 bâtiments ;
  - ⇒ Bois Ratier comptant environ 85 bâtiments ;
  - ⇒ la chapelle du puits comptant environ 40 bâtiments ;
- onze fermes ou ensembles bâtis ruraux :
  - ⇒ le Chézeau ;
  - ⇒ les Batailleries ;
  - ⇒ les Rondeaux ;
  - ⇒ la Coudras ;
  - ⇒ les Fouzais ;
  - ⇒ le Puits ;
  - ⇒ Gallard ;
  - ⇒ Sérille ;
  - ⇒ le Brandy ;
  - ⇒ le Domaine du Coudray ;
  - ⇒ le Bois Bourbon ;
  - ⇒ la Maison Rouge.
- un élevage porcin au Colombier ;
- un élevage de dinde au Vallées ;







**Le carte schématique du bâtis de Civray 1/25 000**

## 2.5.2. LES LOGEMENTS ET LES RYTHMES DE CONSTRUCTION

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	1975		1982		1990		1999		Cher 1999	Région 1999	France 1999
Nombres de logements :	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	%	%	%
Totaux :	370	100	387	100	444	100	420	100			
Dont résidences principales :	293	79,0	296	79,5	360	81,0	368	87,6	81,7	84,5	83,0
Dont résidences secondaires :	45	12,0	53	13,7	46	10,4	33	7,9	8,8	7,5	9,2
Dont logements occasionnels :							2	0,5	0,8	0,8	0,9
Dont logements vacants :	32	8,0	38	9,9	38	8,5	17	4,0	8,7	7,2	6,9
Années de construction des résidences principales :	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	%	%	%
Total des résidences principales :	293	100	296	100	360	100	368	100			
Avant 1915 :	253 <sup>(1)</sup>	86,3	211 <sup>(1)</sup>	71,3	210	58,3	163	44,3	59,5	42,2	34,3
De 1915 à 1948 :	20 <sup>(2)</sup>	6,8	20 <sup>(2)</sup>	6,8	20	5,6	56	15,2			
De 1949 à 1967 :	8 <sup>(2)</sup>	2,7	8 <sup>(2)</sup>	2,7	8	2,2	13	3,5	6,7	27,9	30,7
De 1968 à 1974 :	12 <sup>(2)</sup>	4,1	12 <sup>(2)</sup>	4,0	12	3,3	12	3,2			
De 1975 à 1981 :			45 <sup>(2)</sup>	15,2	45	12,5	49	13,3	28,8	23,7	25,4
De 1982 à 1990 :					65	18,0	57	15,5			
De 1990 à 1999 :							18	4,9	6,2	9,6	10,4

<sup>(1)</sup> les chiffres des logements d'avant 1915 ont été calculés par déduction des autres du total des résidences principales.

<sup>(2)</sup> chiffres fournis par les statistiques de 1990 que nous avons reprises, ceux fournis par les statistiques incluses dans le « porter à la connaissance » pour ces années n'étant pas cohérents.

Le parc de logements de la commune de Civray n'a cessé d'augmenter entre 1975 et 1990 pour ensuite baisser entre 1990 et 1999 (une baisse d'environ 5,4%). Au dernier recensement la commune comprend 420 logements : 368 résidences principales, 33 résidences secondaires et occasionnels et 17 logements sont déclarés vacants.

Le parc de logements est partagé à quasi égalité entre logements datant d'avant la moitié du XX<sup>e</sup> siècle et d'après celle-ci, présentant un nombre de logements anciens actuellement légèrement plus élevés, mais, ce pourcentage pourra évoluer du fait de l'augmentation croissante de la demande de construction sur la commune.

Actuellement 250 logements ont été construits avant la deuxième guerre mondiale, soit une proportion de 59,5%, dont 219 de ces logements sont des résidences principales.

Les nombres et pourcentage de résidences principales sont, quant à eux, en augmentation constante depuis 1975, et ont subi une forte augmentation entre 1982 et 1990, du aux migrations de la population des grandes villes avoisinantes, Saint-Florent-sur-Cher et Bourges. Parallèlement le nombre de résidences secondaires présente une baisse depuis 1982 (environ 34%), précéder par une forte augmentation entre 1975 et 1982.

Le taux de résidences vacantes est actuellement relativement faible, en comparaison au pourcentage du Cher, de la Région et de la France, après avoir subi une baisse de 55% entre 1990 et 1999.

En matière d'occupation des logements, on constate que la commune de Civray à, vis-à-vis des moyennes nationales et régionales :

- un pourcentage de résidences principales supérieurs ;
- des pourcentages de résidences secondaires, de résidences occasionnels et de logements vacants nettement inférieur.

En ce qui concerne l'âge des logements, on constate que :

- les logements anciens (59,5%) sont environ deux fois plus nombreux par rapport à la moyenne de la région (34,3%) et de la France (32,9%) ;
- les logements datant de 1949 à 1974 sont cinq fois moins nombreux par rapport à la moyenne du Cher qui est de 27,9% ;
- la construction a été beaucoup plus dynamique dans la commune de Civray que dans le reste du département, entre 1975 et 1990 ;
- la construction, entre 1990 et 1999, a été nettement inférieure par rapport à la moyenne départementale.

<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>1949 à 1974</b>	<b>1975 à 1981</b>	<b>1982 à 1989</b>	<b>1990 à 1999</b>
<b>Evolution des mises en chantier à long terme</b>				
Moyenne annuelle :	0,8	6,4	8,1	1,8
Dont en collectif :	0	0	0	0
Moyenne annuelle pour 1000 habitants :		7,9	7,9	1,8

<b>CONSTRUCTION NEUVE</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>Moyenne annuelle</b>
<b>Evolution des autorisations et des mises en chantier à long terme</b>					
Logements autorisés :	7	4	3		4,7
Dont en individuels purs :	7	4	3		4,7
Dont en individuels groupés :	0	0	0		0
Dont en collectif :	0	0	0		0
Logements commencés :	4	10	0	4	4,5
Dont en individuels purs :	4	10	0	4	4,5
Dont en individuels groupés :	0	0	0	0	0
Dont en collectif :	0	0	0	0	0

On remarque une forte hausse du rythme de construction dans la période allant de 1975 à 1989 puis une baisse très importante de 1990 à 1999.

Depuis une légère augmentation se fait ressentir. Actuellement aucune construction collective n'est présente dans la commune de Civray.



<b>RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999</b>	<b>CIVRAY</b>		<b>CHER</b>	<b>REGION CENTRE</b>	<b>FRANCE</b>
<b>Occupation, type et taille du logement</b>					
<b>Occupation et type</b>	Nb	%	%	%	%
Totaux :	368	100			
Occupées par le propriétaire :	308	83,7	61,8	60,2	54,7
Occupés par des locataires :	51	13,9	34,2	36,1	40,7
Dont logement non HLM :	50	13,6	17,8	18,1	22,8
Dont logement HLM :	1	0,3	15,2	16,7	16,0
Dont meublés, chambre d'hôtel :	0	0	1,2	1,3	1,9
Logés gratuitement :	9	2,4	4,0	3,7	4,6
<b>Taille du logement</b>	Nb	%	%	%	%
Totaux :	368	100			
1 pièce :	2	0,6	3,4	4,8	6,4
2 pièces :	27	7,3	10,8	11,1	12,7
3 pièces :	74	20,1	23,7	22,9	22,3
4 pièces ou + :	265	72,0	62,1	61,3	58,6

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 83,7% des ménages. La proportion de propriétaires de leur logement est nettement supérieure aux moyennes départementale, régionale et nationale.

Le nombre de logements HLM est très nettement inférieurs aux moyennes départementale, régionale et nationale, voir inexistant. Actuellement un seul logement est compté en Habitations à Loyers Modérés.

Le pourcentage de locataires est environ égal à la moyenne départementale, mais nettement inférieure aux moyennes régionale et nationale.

On note une très faible proportion de logements de petite taille et des logements majoritairement grands (le pourcentage de logements 4 pièces et plus est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale), liée à l'écrasante majorité de maisons individuelles.

<b>RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999</b>	<b>1990</b>		<b>1999</b>	
<b>Caractéristiques des logements</b>				
	Nb	%	Nb	%
Totaux :	360	100	368	100
Maisons individuelles ou fermes :	334	92,8	366	99,5
Logements dans un immeuble collectif :	0	0	0	0
Logements foyer pour personnes âgées :	1	0,3	0	0
Chambre d'hôtel :	0	0	0	0
Construction provisoire, habitation de fortune :	0	0	0	0
Pièce indépendante louée, sous-louée ou prêtée :	0	0	0	0
Autres :	25	6,9	2	0,5
Emménagements depuis 1990 et taux de mobilité :	456	44,6 de la population	343	34,1 de la population

La grande majorité des résidences principales est constituées de maisons individuelles (99,5%), en forte augmentation depuis 1990 (+6,7%).

Le taux de mobilité est en baisse de 1990 à 1999. Mais 34,1% de la population n'habitait pas le logement qu'elle habite aujourd'hui, ce qui représente une mobilité importante.

<b>RESIDENCES PRINCIPALES EN 1999</b>	<b>1999</b>		<b>CHER</b>	<b>REGION CENTRE</b>	<b>FRANCE</b>
<b>Confort des logements</b>					
	Nb	%	%	%	%
Totaux :	368				
Ni baignoire, ni douche :	24	6,5	3,2	2,2	2,3
Avec chauffage central :	200	54,3	78,6	83,9	84,1
Sans chauffage central :	168	45,7	21,4	16,1	15,9
Garage, box, parking :	286	77,7	66,2	66,6	60,0
Deux salles d'eau :	27	7,3	8,3	11,0	10,0

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales de la commune de Civray ont au moins une baignoire ou une douche (93,5%). La moitié des résidences principales ne possèdent toujours pas le chauffage central ou électrique (45,7%).

Le pourcentage de logements mal équipés dans ces domaines est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale.

Le pourcentage de logements avec garage est supérieur aux moyennes départementale, régionale et nationale, ce qui correspond à l'importance des maisons individuelles. Par contre, le pourcentage de logements équipés de deux salles d'eau est nettement inférieur aux moyennes régionale et nationale, ce qui correspond à l'âge du bâti actuel.



Le bâti ancien de Civray,



Le bâti récent de Civray



Le bâti du Petit Entrevin



Le bâti du Grand Entrevin,



Le bâti récent de Bois Ratier



Le bâti ancien de Bois Ratier

## Les espaces bâtis, Illustrations



Le bâti récent du Coudray,



Le bâti ancien du Coudray



Le lieu-dit La Chapelle du Puits

## Les espaces bâtis, Illustrations



## 2.6 - LA POPULATION

## 2.6.1 - LA POPULATION ET SON EVOLUTION

POPULATION	CIVRAY				CHER	REGION	FRANCE
	1975	1982	1990	1999	1999	1999	1999
<b>Population / Tranches d'âges / Variations</b>							
Population totale :	840	813	1023	1004	314 428 h	2 440 329 h	58 518 395 h
Variation inter-censitaire :	-3,20%	+25,9%	-1,90%		-2,25%	+2,88%	+3,3%
Taux de variation annuel moyen :	-0,46%	+2,91%	-0,21%		-0,25%	+0,32%	+0,37%
Dont dû au mouvement naturel :	-0,86%	+0,14%	+0,09%		-0,08%	+0,20%	+0,36%
Dont dû au solde migratoire :	+0,39%	+2,77%	-0,30%		-0,17%	+0,12%	+0,01%
<b>Densité / Stabilité / Etrangers</b>							
Nombre d'habitants au km² :	21	20	25	25	43	62	108
Dont habitant la même commune au recensement précédent :			61,2	68,9			
Dont étrangers :			0	0,1	1,6%	2,0%	2,7%

En 1999, la commune de Civray compte 1004 habitants (491 femmes et 513 hommes), soit une densité de 25 habitants au km², densité faible comparée au département, à la région et au pays, mais acceptable pour une commune rurale.

La population de Civray a baissée entre 1975 et 1982 (-3,2%), puis est remontée entre 1982 et 1990 (+25,8%), pour à nouveau baissée entre

1990 et 1999 (-1,9%). En vingt-quatre ans, depuis 1975, la commune a gagné 164 habitants.

On remarque, que le solde migratoire est négatif, et deux fois plus élevé que celui du département.

## 2.6.2 - LES TRANCHES D'AGES

TRANCHES D'AGE	1990	1999	CHER 1999	FRANCE 1999	Evolutions 1990 à 1999 – Taux annuels		
					CIVRAY	CHER	FRANCE
Population totale :	1023 h	1004 h	314 428 h	58 518 395 h			
0 à 19 ans :	29,7%	26,4%	22%	23%	-1,5%	-1,2%	-0,5%
20 à 39 ans :	30,0%	28,7%	25%	25%	-0,7%	-1,6%	-0,4%
40 à 59 ans :	20,4%	26,4%	27%	26%	+2,7%	+1,1%	+1,6%
60 à 74 ans :	11,9%	11,2%	16%	16%	-0,9%	+0,9%	+1,0%
75 ans et + :	7,9%	7,4%	10%	10%	-1,0%	+0,5%	+1,2%

L'observation des pourcentages respectifs de chaque tranche d'âge dans la population de Civray, par rapport aux moyennes départementales et national montre :

- une proportion élevée des moins de 20 ans, 26,4% pou 22% en départementale et 23% en nationale ;
- une proportion élevée des populations de 20 à 39 ans, 28,7% pou 25% en départementale et nationale ;
- une proportion similaire des populations de 40 à 59 ans, 26,4% pour 27% en départementale et 26% en nationale ;
- une proportion faible des populations de 60 à 74 ans, 11,2% pou 16% en départementale et nationale ;
- une proportion faible des plus de 75 ans, 7,4% pou 10% en départementale et nationale ;

La comparaison du recensement de 1990 avec le dernier de 1999 et des taux d'évolution annuels, montre :

- une baisse de la population des moins de 40 ans, supérieur au niveau national et finalement proche du niveau départementale
- une hausse de la population des 40-59 ans, nettement supérieur aux évolutions départementale et nationale ;
- une baisse de la population des plus de 60 ans, identique au niveau départementale et nationale pour les 60-74 ans, et nettement inférieure au plus de 75 ans ;

La population de Civray, est une population jeune. Les jeunes de moins de 20 ans et les actifs, vieux et jeunes (20 à 60 ans), sont en majorités, ils représentent 81,5% de la population, à comparer au 74% dans le département et en France. Mais ce sont les personnes de plus de 60 ans qui font défaut, 18,6% à comparer au 26% dans le département et en France. La jeunesse est donc plus accentuée à Civray que dans le département et en France en général.



## 2.6.3 - LES MENAGES

EVOLUTION DES MENAGES	1990	1999	CHER 1999	FRANCE 1999
Nombre de ménage total :	360	368		
Variation du nombre de ménage :	+2,2%			
Dont ménage de 1 personnes :	66	74		
Variation du nombre de ménage de 1 personne :	+10,8%			
Pourcentage de ménage de 1 personne :	18,3%	20,1%	31%	31%
Pourcentage de ménage de 2 personnes :	27,5%	29,3%	34%	31%
Pourcentage de ménage de 3 personnes :	21,1%	19,8%	16%	16%
Pourcentage de ménage de 4 personnes :	21,4%	21,7% 48,3%	12,5% 23%	14% 36%
Pourcentage de ménage de 5 personnes :	9,4%	6,8%	4,5%	6%
Pourcentage de ménage de 6 personnes et plus :	2,2%	2,2%	2%	2%
Nombre de personnes par ménage :	2,8	2,7	2,3	2,4

L'étude de l'évolution des pourcentages de ménages par tranches de nombres de personnes montre :

- l'augmentation sensible des ménages de 1 à 2 personnes, correspondant à :
  - ⇒ des jeunes fondant leur famille de plus en plus tard, sous les effets du désir de profiter de la vie comme dans tous les pays développés, et de la crainte de l'avenir sous l'effet du chômage ;
  - ⇒ des veuves et veufs.

- la diminution des ménages de 3 à 5 personnes correspondant à la dénatalité générale ;
- la stabilité de la proportion de ménage de 6 personnes et plus, correspondant au cadre rural ;
- la baisse de la moyenne des ménages de 2,8 à 2,3 qui confirme tout cela.

Sur les 368 ménages résidants à Civray en 1999, on trouve majoritairement des ménages de 1 et 2 personnes. Civray compte donc surtout des petits ménages sur une taille moyenne de 2,7 personnes par ménages.

## 2.6.4 - LES EFFECTIFS SCOLAIRES

EFFECTIFS SCOLARISES A CIVRAY	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ecole maternelle :	48	42	38	38	48	49	46
Ecole primaire :	53	56	52	53	46	42	43
Dont venant de Saint-Ambroix :	inconnu	inconnu	27	inconnu	inconnu	19	25

Le tableau des effectifs scolaires est peu significatif du fait que l'école de Civray accueille des enfants de la commune de Saint-Ambroix et vice-versa.

En 1999, 113 enfants sont scolarisés en écoles maternelles et primaires, dont 78 à Civray et Saint-Ambroix.

De plus, certains parents travaillant dans les villes alentours, mettent leurs enfants dans les écoles de ces mêmes villes (35).

L'effectif des élèves de primaires et maternelle résidents à Civray et scolarisés à Civray même n'est pas connu du fait du partage des classes avec la commune de Saint-Ambroix.

Nous pouvons seulement affirmer que l'effectif scolaire de l'école maternelle est stable depuis 2004 après avoir subi une légère baisse en 2002 et 2003. Par contre, l'effectif scolaire de l'école primaire est en baisse depuis 2004.

Pour l'enseignement secondaire du premier cycle (collège) et l'enseignement du deuxième cycle, 102 élèves (64 collégiens et 38 lycéens) prennent le bus scolaire chaque jour pour se rendre à Saint-Florent-sur-Cher, Issoudun, et Bourges.

Pour les autres enseignements les sites se diversifient, Bourges, Châteauroux, etc... avec en général l'utilisation du pensionnat.

## 2.7 – L'ECONOMIE



## 2.7.1 – LES ENTREPRISES

PAR SECTEURS D'ACTIVITE		
Secteur d'activité	Nb d'entreprises	%
Total :	37	100
Agriculture :	22	59,50
Industrie :	0	0
Bâtiment, Génie Civil :	6	16,20
Commerce, réparation, transports :	2	5,40
Activités financières et immobilières :	0	0
Services :	6	16,20
Education, santé, social :	1	2,70
Administration :	0	0

La commune de Civray est pauvre en entreprises autres que du domaine agricole. 37 entreprises au total, dont 22 dans le secteur agricole. Deux entreprises seulement emploient beaucoup d'employés, elles font également partie du secteur agricole. La majorité des autres entreprises sont des personnes travaillant en leur nom personnel.

On note que :

- le secteur d'activités le plus représenté est le secteur de l'agriculture (59,50%), suivie de l'activité du bâtiment et Génie Civil (16,20%) et des services (16,20%) ;
- trois secteurs d'activités ne sont pas présent : l'industrie, les activités financières et immobilières et l'administration.

## 2.7.2 – LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI	1990	1999	CHER 1999	France 1999
<b>Taux d'activité :</b>				
Population totale :	1 023 h	1 004 h		
Variation inter-censitaire :	- 1,86 %			
Dont 15 ans et plus :	796 h	807 h		
Variation inter-censitaire :	+ 1,38 %			
Population active au lieu de résidence :	442 h	485 h		
Variation inter-censitaire :	+ 9,7 %			
Taux d'activité total :	43,2 %	60,1 %	52,5%	52,8%
<b>Taux d'emploi</b>				
Population active ayant un emploi :	395 h	425 h		
Variation inter-censitaire :	+ 7,60 %			
% employés hors département :	5,06 %	10,35 %	9,2%	10,7%
Variation inter-censitaire :	+ 120 %			
Population active comptabilisée au lieu d'emploi :	119 h	82 h		
Taux d'emploi :	0,30	0,19		
<b>Taux de chômage</b>				
Nombre de chômeurs :	43	59		
Variation inter-censitaire :	+ 37,2 %			
Taux de chômage :	9,7 %	12,2 %	12,8%	12,8%
Dont hommes :	16	18	10%	11%
Dont femmes :	27	41	16%	15%

Parmi les 1 004 habitants de la commune, 485 personnes sont actives : 272 hommes et 213 femmes. Au moment du recensement, 59 de ces actifs cherchent un emploi et 425 travaillent.

On remarque que le taux d'activité total de la commune de Civray est nettement supérieur au taux départemental et national, et qu'il a très fortement augmenté de 1990 à 1999.

## 2.7.3 – LES SECTEURS D'ACTIVITES

SECTEURS D'ACTIVITES	1990	1999	Tendance
Agriculteurs, exploitants :	3,3%	5,4%	↗
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises :	0,0%	6,5%	↗
Cadres, professions intellectuelles :	4,4%	5,4%	↗
Professions intermédiaires :	7,8%	15,2%	↗
Employés :	4,4%	4,3%	→
Ouvriers :	40,0%	26,1%	↘
Retraités :	37,8%	28,30%	↘
Autres :	2,2%	8,7%	↗

Parmi les personnes qui ont un travail, 62 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, les 363 autres sont salariés.

Les ouvriers bien qu'en baisse, sont encore les plus importants après les retraités.

Les cadres, professions intellectuelles et les professions intermédiaires sont stables.

Les agriculteurs, artisans, commerçants, chefs d'entreprises, et professions intermédiaires sont en forte augmentation.

Il est à noter que le nombre de retraités est en forte baisse.

## 2.7.4 – LES MIGRATIONS SORTANTES, DOMICILE-TRAVAIL

RESIDENCE	LIEU D'ACTIVITE	1990	1999	Tendance
CIVRAY	Dans département :	94,9	89,7%	↘
	Dont Civray :	30,1%	21,5%	↘
	Dont Saint-Florent sur cher :	64,8%	28,00%	↗
	Dont Bourges :		22,8%	
	Dont Lunery :		7,9%	
	Dont Autres :		9,5%	
	Hors département :	5,1%	7,7%	↗
	Autres cas :		2,6%	↗

78,5% des travailleurs se déplacent hors de la commune pour exercer leur activité avec une prépondérance sur Saint-Florent-sur-Cher.

## 2.7.5 – LES REVENUS FISCAUX

REVENUS FISCAUX	FOYERS FISCAUX			REVENUS MOYEN PAR FOYER FISCAL IMPOSE	
	Nombre total	Foyer non imposés		Montants	Variation 1990-999
		Pourcentage	Variation 1990-1999		
Commune de Civray 1990 :	462	59,7%	↘	11 068 €	+ 18%
Commune de Civray 1999 :	526	47,5%		13 103 €	
Cher 1990 :	160 466	52%	↘	17 554 €	+ 15%
Cher 1999 :	174 752	49%		20 216 €	
France 1990 :	717 288	49%	↘	18 170 €	+ 25%
France 1999 :	1 209 030	48%		22 653 €	

On note que :

- le pourcentage de foyers non imposés est quasiment le même qu'au niveau national, après avoir subi une énorme baisse (-12,2%) ;

- l'augmentation du revenu moyen entre 1990 et 1999, est légèrement supérieure à Civray que dans le Cher et nettement inférieure qu'au niveau national.



## 2.7.6 – L'ECONOMIE COMMUNALE

BUDGETS	Postes	2001	2002	2003	2004	2005
Budget de fonctionnement :	Dépenses :	298 343 €	318 217 €	411 042 €	441 469,45 €	414 836,80 €
	Dont frais de personnel :	122 112 €	144 662 €	195 380 €	186 600 €	201 035 €
	Recettes :	331 329 €	354 378 €	378 967 €	371 430 €	402 657,63 €
	Dont impôts et taxes :	155 955 €	162 588 €	171 500 €	164 147 €	173 635 €
	Dont dotations et participations :	134 247 €	147 657 €	163 842 €	167 033 €	178 412 €
	Résultat :	32 986 €	36 161 €	-32 075 €	-70 039,45 €	-12 179,17 €
Budget d'investissement :	Dépenses :	181 245 €	51 181 €	95 740 €	107 987,14 €	83 452,83 €
	Dont équipements :	166 645 €	29 101 €	73 000 €	86 748,75 €	57 780,66 €
	Recettes :	137 589 €	15 020 €	72 460 €	86 590 €	34 738,75 €
	Dont emprunts :	119 295 €	0 €	1 000 €	60 000 €	0 €
	Dont subventions :	18 294 €	15 020 €	16 700 €	16 190 €	22 125 €
	Résultat :	- 43 656 €	- 36 161 €	- 23 280 €	- 21 397,14 €	- 48 714,08 €

La croissance du budget de fonctionnement est irrégulière, mais en augmentation depuis 2001 à l'exception de l'année 2005. Le résultat est positif pour les années 2001 et 2002, et depuis négatif, mais tendant à revenir au positif.

Une des parts les plus importantes à supporter dans le budget concerne les charges en personnel communal qui représentait 45% du budget de fonctionnement en 2002 et 48 % en 2005.

Le budget d'investissement est irrégulier et présente des déficits.

Depuis 5 ans environ, la commune a réalisée de gros investissements, à l'exception de l'année 2002, notamment le pôle culturel, dans le bourg de Civray, dans les années 2001.

La commune puise dans ses réserves.

## **2.8 – LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS**

## 2.8.1 – L'ENSEIGNEMENT

L'enseignement à Civray est jumelé avec la commune voisine de Saint-Ambroix. Il est assuré dans deux bâtiments au Bourg de Civray :

- une école maternelle de 2 classes ;
- une école primaire de 2 classes.

Pour les enseignements secondaire et supérieur les élèves doivent se rendre ailleurs.

## 2.8.2 – LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune possède :

- une mairie ;
- un bâtiment de la communauté de Communes Fercher Pays Florentais (entretien des eaux) ;
- un bâtiment communal (local technique)

## 2.8.3 – LES EQUIPEMENTS SOCIAUX

La commune possède :

- un cimetière ;
- une église ;
- une salle des fêtes ;
- un pôle culturel (bibliothèque + multimédia + exposition + salle des associations) ;
- une salle de réunion ;
- local pompier.



L'école maternelle



L'école primaire



La mairie



La salle des fêtes



Le pôle culturel



La salle de réunion au Grand Entrevin

## L'enseignement et les équipements administratifs et sociaux, Illustrations





Le cimetière



L'église



Communauté de Communes  
Fercher Pays Florentais (gestion des eaux)



un bâtiment communal (local technique)



Le local pompier

## L'enseignement et les équipements administratifs et sociaux, Illustrations

## 2.8.4 – LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Tous les équipements sportifs se trouvent dans le Bourg de Civray.

La commune possède :

- un stade municipal avec vestiaires ;
- des terrains de tennis.

## 2.8.5 – LES ACTIVITES DE LOISIRS ET ASSOCIATIVES

La commune possède :

- un comité des fêtes ;
- un comité de jumelage ;
- un club de gymnastique ;
- un club de foot ;
- un club de pêche ;
- un club de danse ;
- un foyer des jeunes ;
- un club Civray Cloch'Art.
- le comité Saint Vincent d'Entrevin ;
- l'amical des sapeurs pompiers ;
- l'association des anciens combattants ;
- l'association Ecole Buissonnière.



Le stade municipal



Les terrains de tennis

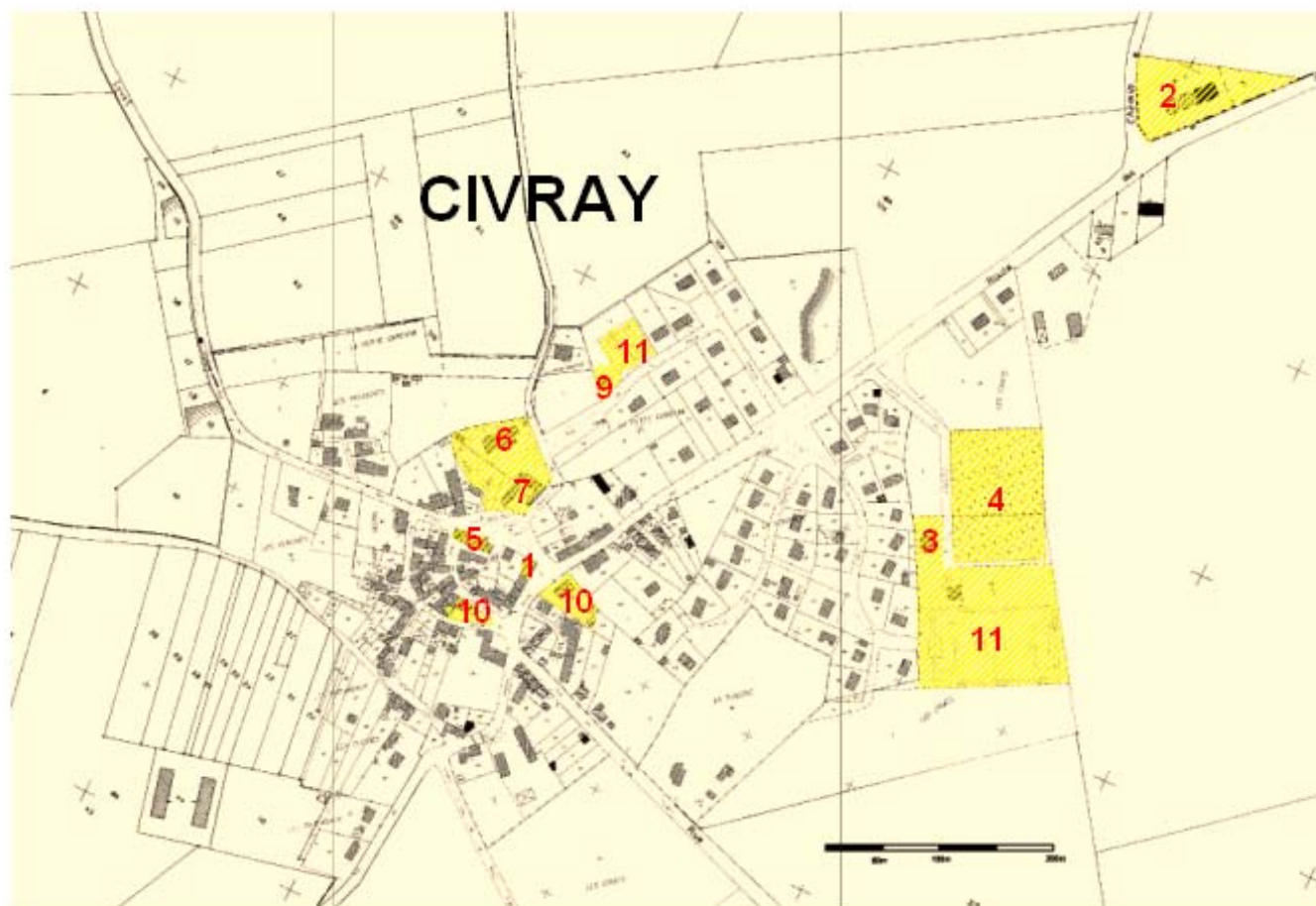
## Les équipements sportifs, Illustrations



# LE GRAND ENTREVIN



- 1 Mairie et annexes
- 2 Communauté de communes
- 3 Bâtiment communal
- 4 Cimetière
- 5 Église
- 6 Salle des fêtes
- 7 Pôle culturel
- 8 Salle de réunion
- 9 Local pompier
- 10 Écoles
- 11 Stade municipal + tennis



**Carte schématique de l'implantation des services publics**

## 2.8.6 – LES COMMERCE

On relève sur la commune la présence de :

- un vendeur, installateur et fabricant d'enseignes ;
- un réparateur de moto.

## 2.8.7 – LES ENTREPRISES

Les entreprises présentes sur la commune sont :

- secteur de l'agriculture :
  - ⇒ vingt agriculteurs, exploitants ;
  - ⇒ un élevage de porc ;
  - ⇒ un élevage de volailles ;

## 2.8.8 – LES SERVICES

La commune possède :

- secteur des services :
  - ⇒ une poste ;
  - ⇒ un musicien interprète ;
  - ⇒ un centre de secrétariat ;
  - ⇒ un taxi ;

## 2.8.9 – LE TOURISME

La commune est dotée :

- de chambre d'hôtes.

## 2.8.10 – LES TRANSPORTS

Il existe peu de réseau de transport urbain sur la commune de Civray :

- la ligne de car SNCF Bourges-Châteauroux, s'arrêtant au Grand Entrevin ;
- le "car du marché" du vendredi, pour Saint-Florent-sur-Cher.

Les transports scolaires présent sur la commune, mis en place et pris en charge par le Conseil Général du Cher, sont :

- le transport des élèves des écoles primaires et maternelles de Civray, avec la commune de Saint Ambroix ;

Mais il n'y a aucun commerce de bouche.

- secteur du bâtiment, Génie civil ;
  - ⇒ trois entreprises de maçonnerie ;
  - ⇒ une entreprise de serrurerie-métallerie ;
  - ⇒ une entreprise d'aménagement, entretien des jardins et parc ;
  - ⇒ une entreprise de peinture.

- ⇒ un restaurant ;
- ⇒ une entreprise de téléphonie.

- secteur de l'éducation, santé et social ;
  - ⇒ un centre de formation continue.

- le ramassage des collégiens et des lycéens pour Bourges et Châteauroux au Grand Entrevin.

Civray ne possède plus de gare de chemin de fer, l'ancienne ligne Bourges-Châteauroux ayant été réaménagés en promenades piétonnières.



Le restaurant au Grand Entrevin



La Poste



L'élevage de volailles



L'élevage de porc

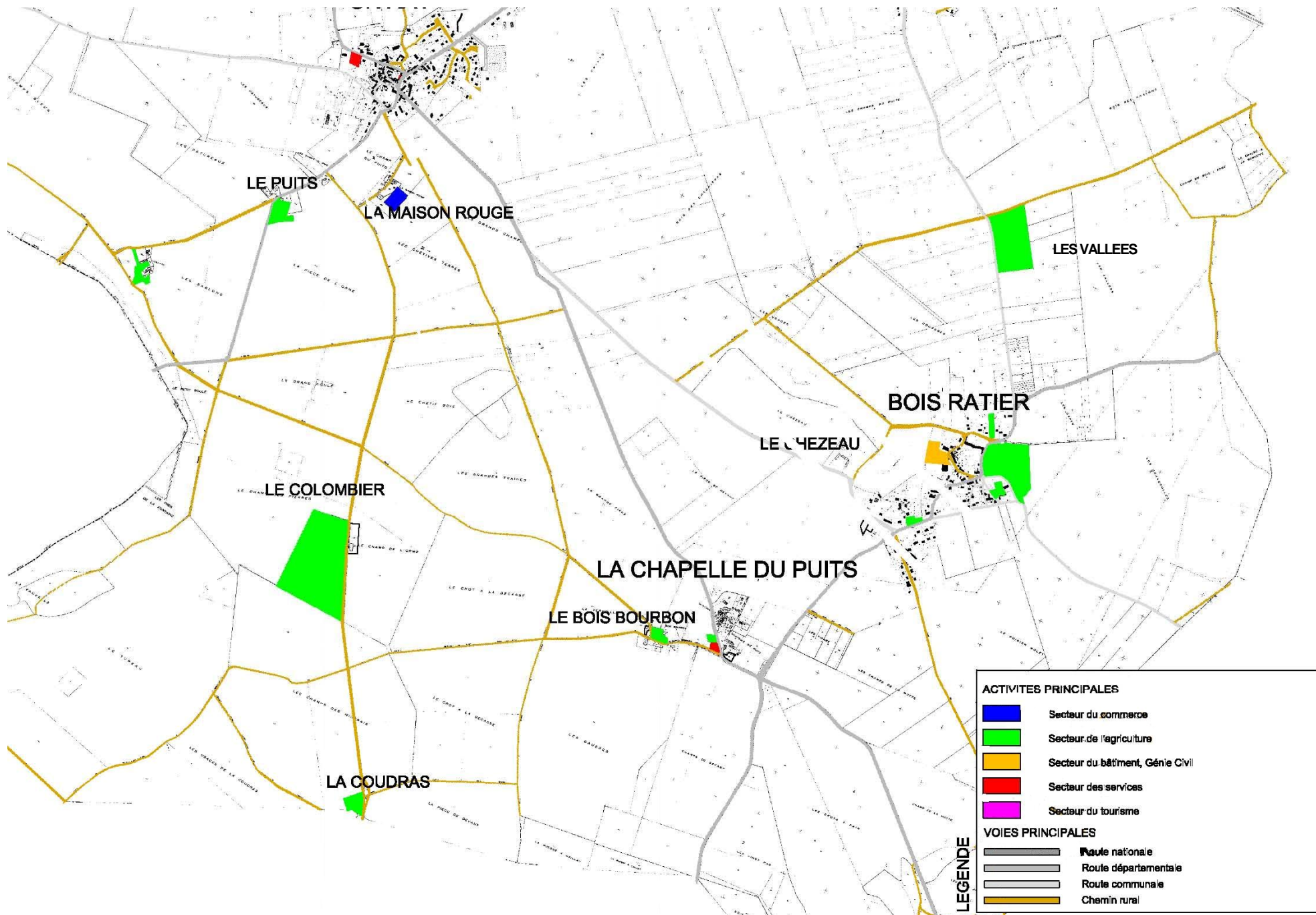


L'entreprise de serrurerie-métallerie

## Les commerces, entreprises, et services, Illustrations







**Carte schématique de l'implantation des activités – partie Sud**

## 2.8.11 – LES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

### 2.8.10.1 – LES VOIES :

La commune est traversée par la nationale 151 reliant Bourges à Châteauroux. Cette nationale traversant le territoire communal est classée voie à grande circulation. Le trafic routier est supérieur à 10 000 véhicules/jour.

Les constructions prendront en compte la réglementation sur le bruit (niveau de 73 dB(A) le jour et 68 dB(A) la nuit) dans une bande de 100m de largeur par rapport à la nationale. Une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe est inconstructible.

De plus, la commune est traversée par quatre routes départementales :

- la route départementale n°88 reliant Sainte-Lizaigne à Levet et traversant Civray (trafic non relevé récemment compris entre 500 et 100 véhicules jour, c'est-à-dire faible) ;
- la route départementale n°84 reliant Saint-Florent à Issoudun et traversant Civray (905 véhicules jour) ;
- la route départementale n°99 reliant L'Echalusse à Saint-Florent et traversant Bois Ratier (710 véhicules jour) ;
- la route départementale n°164 reliant de Bourges à Charost (trafic non relevé récemment compris entre 500 et 100 véhicules jour, c'est-à-dire faible) ;

Ces quatre routes départementales ne sont pas classées dans le plan départemental sur les nuisances sonores.

La commune de Civray est également traversée par cinq voies communales ou intercommunales et de nombreux chemins ruraux.

Il n'est pas relevé de problèmes particuliers concernant la configuration et l'état des voies de circulation dans la commune qui répondent bien aux besoins locaux. Les voies intercommunales (environ 16 km) sont sous la responsabilité de la communauté de commune.

Au plan des loisirs on note :

- la transformation de l'ancienne voie de chemin de fer de Bourges à Châteauroux en promenade piétonne.
- la chaussée de César qui est un chemin rural permettant des randonnées au travers des différentes communes qu'il traverse.

### 2.8.10.2 – L'ADDUCTION D'EAU POTABLE ET LA DEFENSE INCENDIE :

Tous les hameaux sont desservis par des réseaux de distribution d'eau potable (voir le schéma des réseaux). La distribution se fait à partir de Font Moreau, alimenté à partir de 6 captages, complétés par une canalisation amenant de l'eau depuis Sidailles.

La quantité d'eau nécessaire est assurée. La garantie de la qualité de l'eau nécessite un traitement spécifique du fait d'une teneur naturelle en Manganèse supérieure aux normes.

La gestion administrative est assurée par la communauté de commune Fercher du pays florentais, et la gestion technique (fermage) de la distribution est assurée par le SMIPERC de Charost.

La défense contre l'incendie est assurée par les mares réparties sur l'ensemble du territoire, dans tous les hameaux.

### 2.8.10.3 – LA DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE :

La distribution d'énergie électrique est assurée convenablement à tous les hameaux ou lieux-dits de la commune. Les réseaux sont adaptés aux besoins par E.D.F.

En dehors de la distribution locale, la commune est coupée par les lignes à moyenne et haute tension de distribution générale dont les tracés nous ont été fournis et sont reportés sur le schéma des réseaux.

La commune fait l'objet d'un projet d'implantation d'éoliennes de production d'électricité le long de la chaussée de César, qui est très avancé et devra être pris en compte dans les choix urbanistiques.

### 2.8.10.4 – L'EVACUATION DES EAUX USEES ET VANNES :

Dans le respect des obligations découlant de la loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992, la commune de Civray fait étudier un schéma directeur d'assainissement. Celui-ci est au stade du rapport d'étude final depuis mars 2001. Par délibération en date du 19 décembre 2000, le Conseil Municipal a décidé de classer l'ensemble de la commune en assainissement non collectif. Ce zonage doit encore faire l'objet d'une enquête publique.



Les habitations qui nécessiteront la mise en place d'une filière d'assainissement autonome drainée devront être desservies par un exutoire permettant le rejet des eaux usées traitées par ce dispositif.

La commune dispose d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositions d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves (assuré par la communauté de communes Fercher)

#### 2.8.10.5 – L'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES :

La commune n'est pas desservie par un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Mais le nivellement de la commune, fait apparaître des cheminements des eaux pluviales ainsi que des zones inondables. Ce système donnant satisfaction. Les eaux pluviales sont ensuite conduites dans les différents étangs communaux disséminés dans toute la commune.

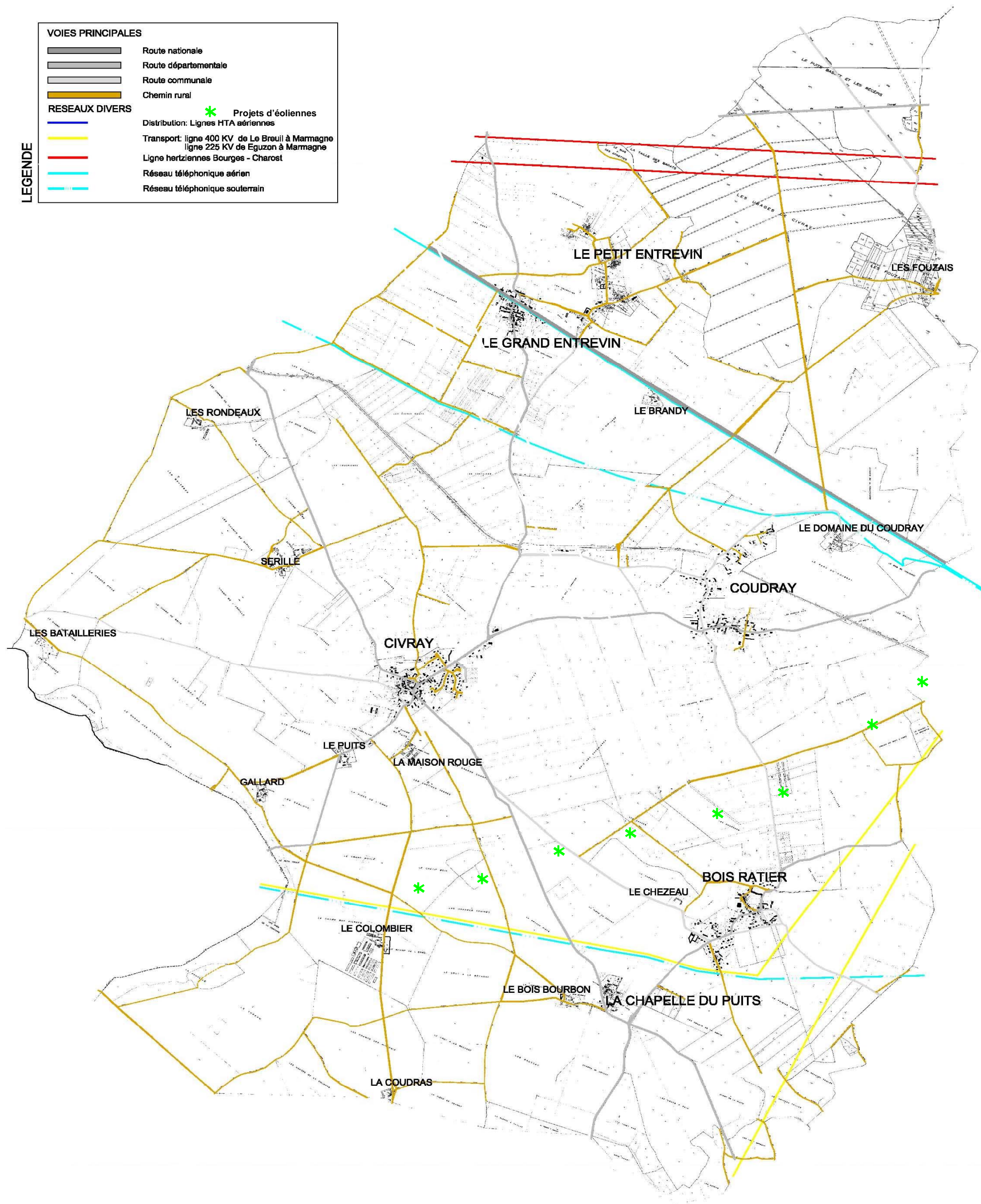
#### 2.8.10.6 – DISTRIBUTION DE GAZ :

Il n'existe pas de distribution de gaz et il n'y a pas actuellement de projet en cours d'élaboration.

#### 2.8.10.7 – DISTRIBUTION DE TELEVISION ET RADIODIFFUSION :

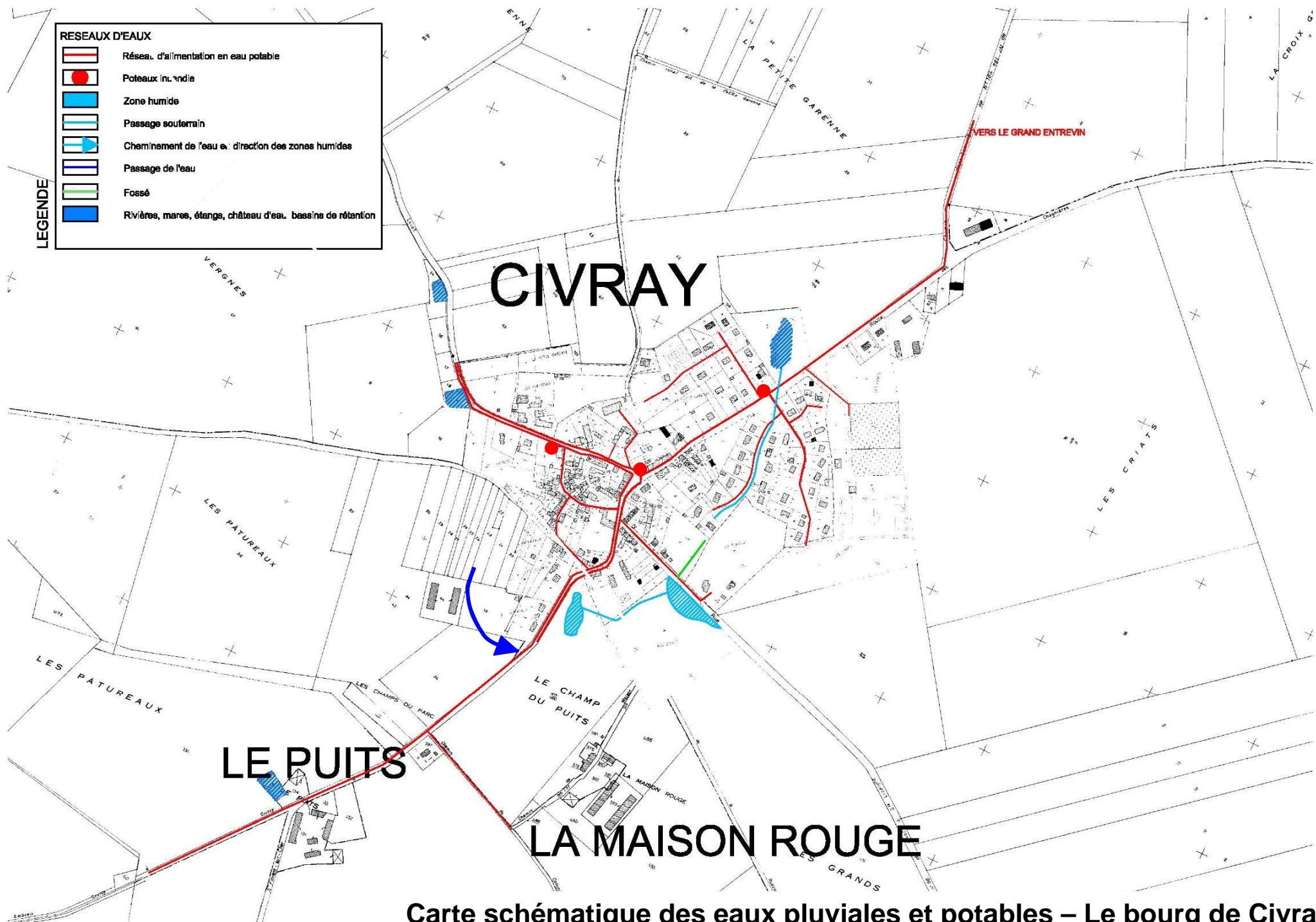
Il n'existe pas de réseau par câble enterré de distribution publique de télévision et radiodiffusion. L'évolution des techniques est telle qu'il est maintenant plus important que la commune soit desservie en téléphone haut débit.

Le téléphone est distribué partout, tantôt par réseau aérien, tantôt par réseau souterrain.



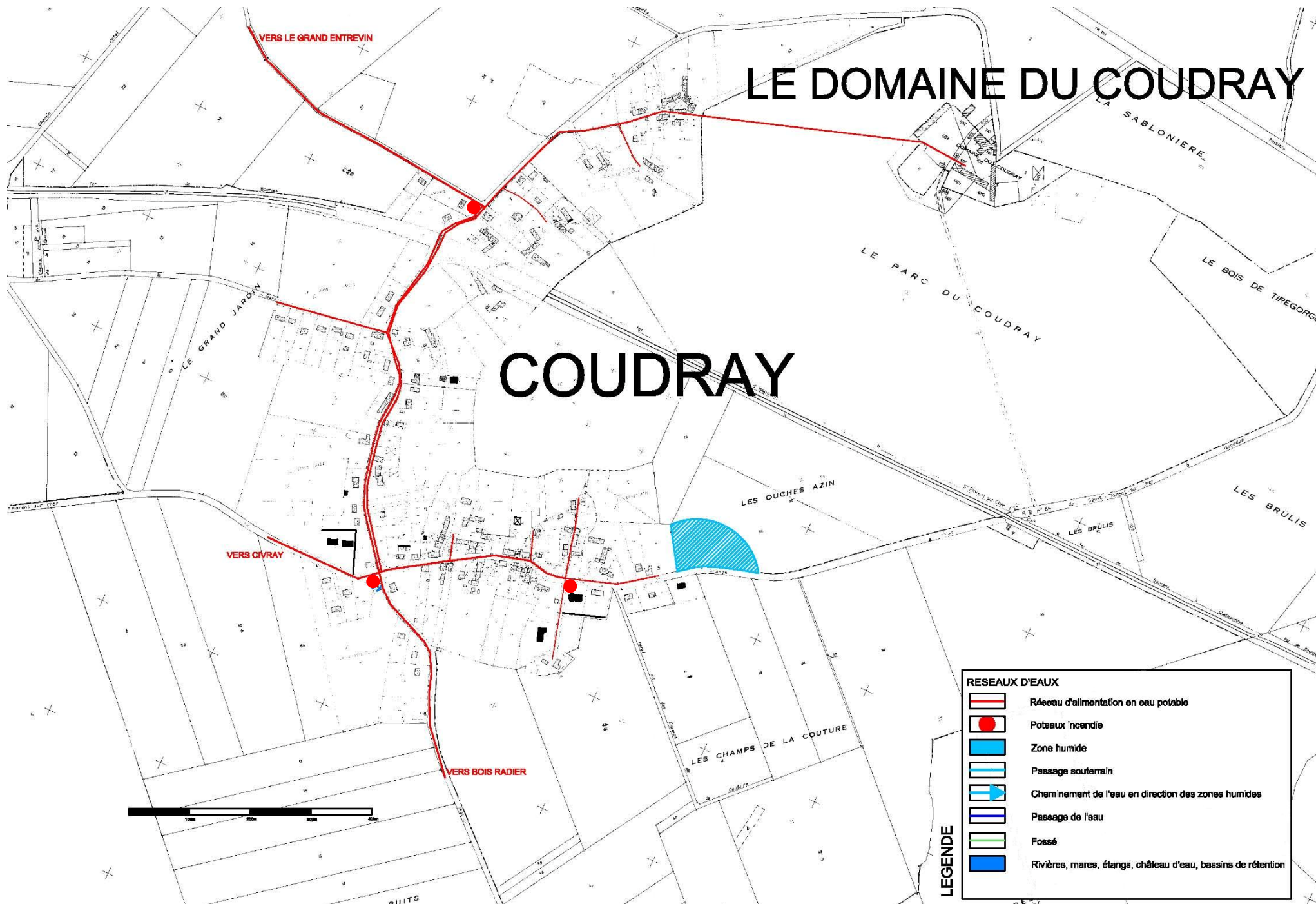
**Carte schématique des équipements techniques**



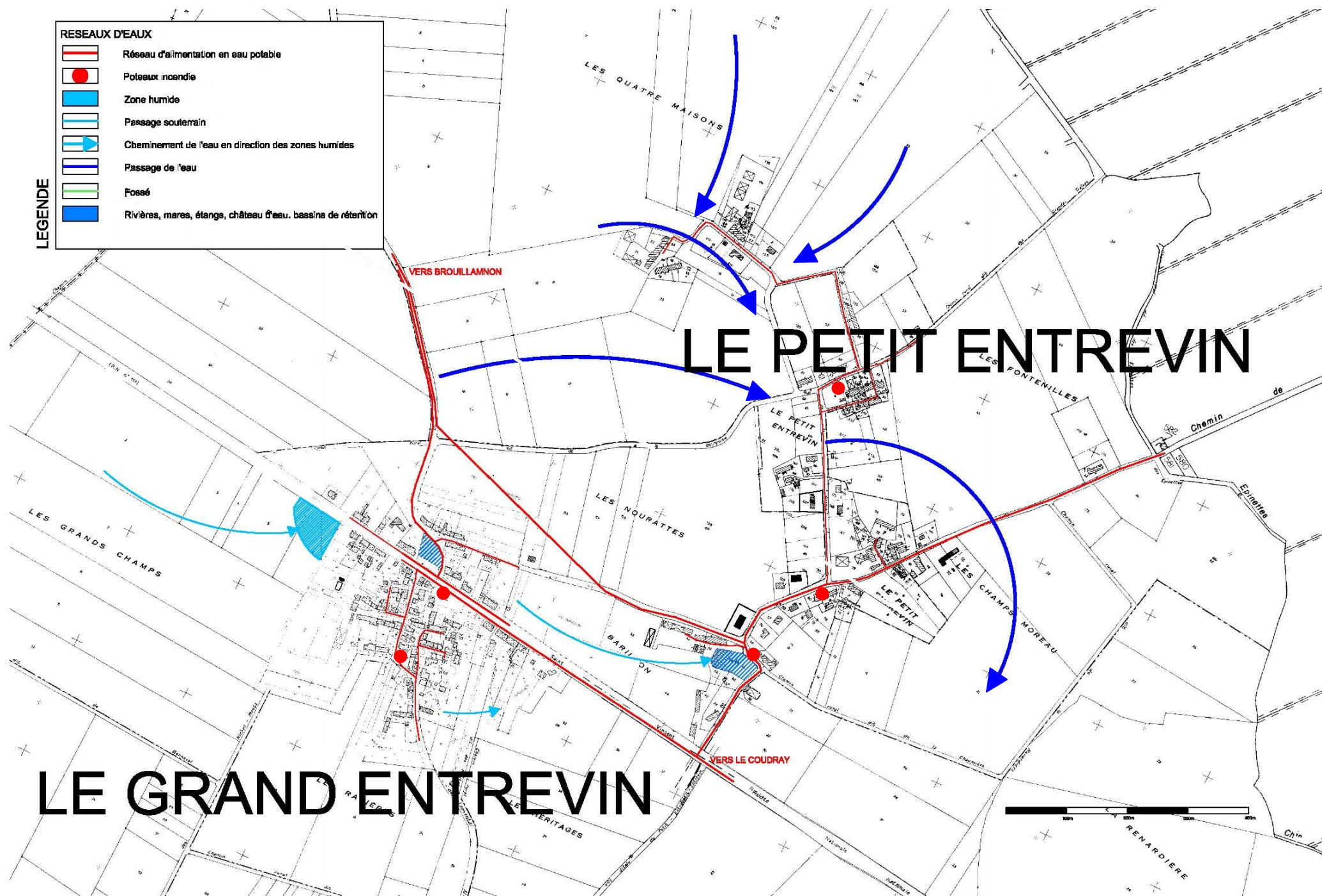


**Carte schématique des eaux pluviales et potables – Le bourg de Civray**



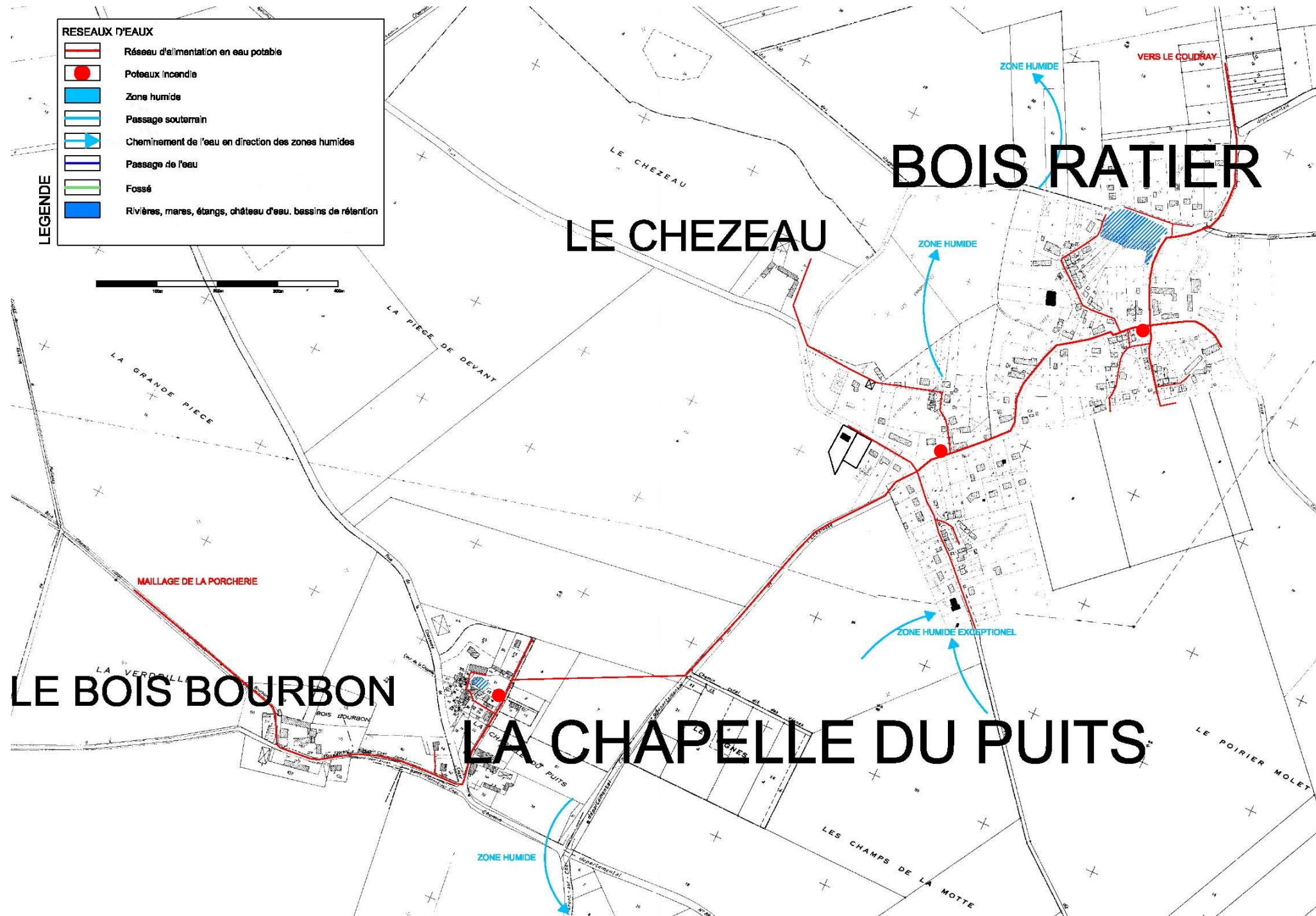


**Carte schématique des eaux pluviales et potables – Le Coudray**



**Carte schématique des eaux pluviales et potables – Le Grand Entrevin et le Petit Entrevin**





**Carte schématique des eaux pluviales et potables – Bois Radier**



# 3 – LES CONTRAINTES ET OBJECTIFS

## 3.1. LES CONTRAINTES

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de fixer pour chaque parcelle du territoire communal, les droits en matière d'occupations, constructions ou installations, exploitations. Ces droits ne peuvent être définis dans l'ignorance de l'état existant, naturel ou résultant des constructions et aménagements antérieurs et des règles générales (lois, règlement, arrêtés, etc.).

Les contraintes sont les éléments principaux à prendre en compte qui résultent de l'examen de l'état actuel, du site et de la réglementation (donc de l'analyse du "porter à la connaissance de l'Etat"). Un même fait engendre des contraintes de plusieurs natures, nous essayons ci-après de les lister.

## 3.1.1 – LES CONTRAINTES NATURELLES

Ont été pris en compte et respecter avant tout :

- le paysage en général.
- les forêts et bois, les Z.N.I.E.F.F..
- la faune qui habite les bois et forêts.
- les zones floristiques.
- le relief et ses conséquences sur les possibilités de communication et l'écoulement des eaux pluviales.

- la nature du sous sol et ses conséquences en matière d'assainissement (voir schéma directeur d'assainissement disponible en mairie).
- la nature du sous-sol et ses risques de mouvements de terrain par tassements différentiels, pour lesquels la commune est touchée par des aléas faible et moyen, dont la cartographie est consultable sur le site « [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) ».

## 3.1.2 – LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Outre les dispositions du code de l'urbanisme, sont pris en compte chaque fois qu'il s'avère qu'ils s'appliquent au cas de Civray, les textes suivants :

- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages ;
- les articles L.331-1 et suivant du code forestier sur le défrichement ;
- l'article R.123-17 du code de l'urbanisme, en prenant en compte outre les contraintes naturelles citées au paragraphe précédent l'urbanisation actuelle ;

- la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, le code des communes, et le schéma directeur d'assainissement en cours d'étude ;
- les lois n° 95.74 du 21 Janvier 1995 et n° 94.624 du 21 Juillet 1994 relatives aux mesures en faveur des logements sociaux.
- la loi du 13 décembre 2000 n° 2000-1208 publiée au journal officiel du 14 décembre 2000.



### 3.1.3 – LES CONTRAINTES TECHNIQUES

Sans que la liste soit exhaustive, les principales contraintes à prendre en compte ont été :

- les possibilités d'appliquer le schéma directeur d'assainissement qui est en attente d'enquête publique ;
- les servitudes découlant des réseaux de distribution d'électricité ;
- l'écoulement des eaux pluviales avec le problème des zones inondables ;
- le passage de la route nationale et ses nuisances sonores (voir l'arrêté préfectoral n°2000/1/736 du 10 juillet 2000), la coupure qu'il crée ;
- la distribution de l'eau potable.

### 3.1.4 – D'AUTRES CONTRAINTES DIVERSES

Les contraintes de maîtrise foncière :

- l'état de l'offre foncière privée ;
- la lourdeur des procédures pour palier à l'absence de propositions et leur indépendance par rapport à la procédure du PLU.

### 3.1.5 – LES CONTRAINTES FINANCIERES

- les incidences du PLU sur le prix du terrain ;
- les obligations découlant du PLU pour la collectivité.

### 3.1.6 – CONSTAT ET CONTRAINTES CREEES PAR L'ETAT ACTUEL

Le bilan de l'état actuel est assez simple, étant donné que la commune ne possède aucun document d'urbanisme :

- la simple application du code de l'urbanisme restreint les possibilités de construction en fonction du parcellaire et des dessertes existants.

### 3.1.7 – LES CONTRAINTES “D’INTELLIGENCE” ET DE “CONTINUITE DE LA VIE LOCALE”

- la prise en compte des projets communaux ;
- la prise en compte des aspirations communales en matière de développement.

## 3.2. LES OBJECTIFS

Comme indiqué en tête du paragraphe précédent "LES CONTRAINTES", l'objectif global du Plan Local d'Urbanisme est de fixer pour chaque

parcelle du territoire communal, les droits en matière d'occupations, constructions ou installation, exploitation.

### 3.2.1 – LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES

Le premier principe d'orientation du travail effectué a été la prise en compte des contraintes.

En particulier, les hypothèses d'aménagement envisagées ont toujours cherché à minimiser l'impact sur l'environnement.

Le classement des espaces naturels d'intérêts divers a été effectué avec un choix de zonage bien adapté, tout comme les règlements de ces zones.

Le caractère de la commune de Civray a été respecté, car en effet, outre les considérations générales environnementales, il aurait été dangereux de changer l'image qui a été jusqu'ici attractive pour les nouveaux habitants.

### 3.2.2 – L'OBJECTIF QUANTITATIF EN MATIERE D'HABITAT

Le rythme de construction depuis 1990 jusqu'en 1999 est en moyenne de 2 habitations par an, puis il augmente à environ 5 par an depuis 2000.

En terme d'objectifs quantitatifs, perpétuer le rythme moyen sur le long terme reviendrait à prévoir 20 constructions neuves dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, en considérant que la vie d'un PLU est de 10 ans entre deux révisions.

Une politique plus volontariste est décidée par la commune, en prenant en compte l'augmentation récente de la demande, les projets d'opération de promotion en cours.

Une prévision de 100 logements paraît pouvoir être retenue, permettant de revenir à une prévision égale à la forte croissance des années 1975 à 1985, d'environ 10 constructions par an.

La recherche des qualités d'extension de l'urbanisation a conduit à déterminer les caractéristiques de densité et la consommation en terrains correspondante.

### 3.2.3 – LES GRANDES ORIENTATIONS ET PROJETS DE LA COMMUNE

Les orientations primordiales sont :

- la protection des paysages ;
- la protection des terres agricoles ;
- une volonté de développer le Bourg de Civray et d'homogénéiser les autres bourgs, notamment en urbanisant à l'intérieur des zones existantes.

Ces orientations se concrétiseront ou seront accompagnées notamment par quelques projets :

- la construction d'un lotissement de maisons individuelles dans le Bourg de Civray, accompagné d'un espace d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (école, crèche) et d'un espace réservé à des activités artisanales ;
- un programme d'installation d'éolienne ;
- la mise en place éventuelle d'un projet privé de maison médicalisée du quatrième âge.



## **4. LES DISPOSITIONS PROPOSEES PAR LE P.L.U.**

## **4.1 - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

L'hypothèse de développement et les objectifs d'aménagement sont développés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** auquel on renvoie. Nous rappelons ici les grandes lignes.

#### 4.1.1 - LES BASES ET L'HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT

Comme décrit au chapitre « 1- L'ETAT ACTUEL », CIVRAY est une commune rurale dont le territoire est essentiellement couvert par l'agriculture, 3480 ha, sur 4086 ha. La forêt complète les espaces non urbanisés avec 450 ha dont 350 ha d'un seul tenant au nord de la commune, constitués par le Bois de Castelnau.

Dans ces espaces naturels et agricoles ont été déterminés Trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique qui couvrent, le Bois de Castelnau au nord, le marais du Pontet le long de la rivière du même nom, affluent de l'Arnon, au sud, la zone centrale de type Champagne Berrichonne.

Le bâti de Civray est réparti sur un bourg, cinq hameaux de tailles différentes et onze fermes ou ensembles ruraux bâtis. Ce sont des hameaux anciens avec partout un habitat du XIX<sup>e</sup> siècle. L'extension urbaine des années 1950 à 1980 a également marquée le bourg et les deux principaux hameaux, Le Coudray et Bois Ratier.

Le bourg et hameaux classés par ordre de population décroissante, sont :

- Civray ( Le Bourg),
- Le Coudray,
- Bois Râtier,
- Le Grand Entrevin,
- Le Petit Entrevin,
- La Chapelle du Puits.

Dans les années de forte extension urbaine, le développement s'est effectué en parallèle sur le Bourg, Le Coudray et Bois Ratier. Le développement s'est arrêté dans les années 1990 comme partout ailleurs.

Une demande nouvelle voit le jour depuis 2000 exerçant surtout sa pression sur Le Coudray. Le nombre annuel de construction de logement sur le commune est actuellement de 5, sans document d'urbanisme et donc sans opération d'urbanisation organisée.

La politique décidée par la commune est volontariste et prévoit un rythme de 10 constructions par an. Pour une prévision sur 10 ans dans le cadre du P.L.U. il faut donc offrir 100 parcelles à la construction. Plus pour limiter l'incidence sur le prix du terrain.

#### 4.1.2 - LES VOLONTES COMMUNALES

La motivation première de la commune de Civray dans sa décision d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme est de permettre une accélération maîtrisée et organisée du développement de l'habitat. En effet, la configuration des divers hameaux, des voies les desservant, des réseaux publics est telle qu'elle ne peut permettre les constructions partout, sans risques de circulation, sans nécessités de modification de réseaux.

La demande de construction ne se fait pas actuellement, toujours aux endroits les plus opportuns. En fonction de la configuration des lieux, de l'absence de document d'urbanisme, des autorisations de construire ont du être refusées.

Permettre des opérations concertées, des lotissements pour un développement plus fort mais organisé est la première volonté.

Maintenir les qualités de vie dans les hameaux en évitant des concentrations inopportunes, des constructions mal desservies par les voiries, provoquant des risques, accompagne cette volonté.

Que ce développement se concentre au Bourg plutôt que dans les hameaux est la seconde volonté communale, qui concrétise le respect des caractères d'urbanisation des hameaux en intégrant la contrainte économique.

Préserver les qualités de vie offertes par la commune, donc non seulement le cadre d'habitat rural des hameaux, mais tout l'environnement agricole et naturel, est également un choix prioritaire de la commune.



L'économie de la commune repose sur l'agriculture. Préserver son cadre de travail est aussi une priorité de la commune. Permettre l'implantation éventuelle d'activités artisanales rares sur la commune est un choix municipal.

Les volontés communales peuvent donc être exprimées ainsi :

- mettre en place, au travers du P.L.U., les droits des sols qui protégeront la nature et offriront des possibilités de construire suffisantes pour assurer un développement, pour créer une croissance raisonnable, mesurée de la population.
- préserver et améliorer les modes de vie déjà existants à CIVRAY, que sont venus chercher les habitants.
- permettre un développement en maîtrisant les coûts engendrés.

- renforcer le rôle prépondérant du Bourg qui concentre déjà tous les équipements, et accentuer sa différenciation urbaine par rapport aux hameaux.

Le développement durable est assuré par :

- la préservation de la nature,
- la préservation de l'économie agricole,
- la maîtrise de l'économie du développement urbain qui est favorisé.

Créer les conditions du développement en limitant par nécessité, les investissements de la commune est une volonté forte.

## **4.2 - LE PARTI D'AMENAGEMENT**

On peut rapporter que CIVRAY présente :

- En milieu paysagé :
  - \* le bois de Castelnaud, classé en ZNIEFF
  - \* le marais du Pontet classé en ZNIEFF
  - \* une zone ouest du territoire communal s'étendant de la RN 151 au sud, agricole sur un relief marqué par une dépression entre le Bourg de Civray, les petits hameaux de Sérille et les Rondeaux, puis la pente vers Le Pontet, dans laquelle des bosquets et haies ponctuent et structurent le paysage.
  - \* une zone agricole sur un plateau pour le reste du territoire, donc plus à l'est et au sud, où s'étendent les cultures à perte de vue.
- En milieu bâti :
  - \* le bourg de Civray avec un petit noyau aux caractères du XIX<sup>e</sup> siècle, relativement dense, puis des zones de croissance, essentiellement depuis les années 1950, vers l'est, présentant des pavillons réalisés en plusieurs lotissements.
  - \* les hameaux du Coudray présentant un gros noyau ancien au sud, un petit au nord et son extension de la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle au centre et à l'ouest, avec un lotissement.
  - \* le hameau de Bois Râtier formé autour de trois noyaux anciens dont le plus important est au nord et dont les extensions ont soudé l'ensemble avec plusieurs lotissements.
  - \* les autres hameaux (Le Grand Entrevin, Le Petit Entrevin, La Chapelle du Puits, etc.) dont le bâti est essentiellement du XIX<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, et où seules quelques constructions isolées plus récentes se sont implantées.

Le parti d'aménagement prend en compte les faits et particularités, rappelés ci-avant et relie les axes suivants :

- préserver le milieu naturel.
- préserver le milieu agricole à l'exception des accroissements urbains indispensables.
- respecter la structure du bâti.
- concentrer le développement urbain sur le Bourg de Civray.

#### **4.2.1 - LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU BATI ET LEUR MISE EN VALEUR**

La préservation de l'environnement et du bâti existant est concrétisée par :

- Le développement réduit des hameaux dont les périmètres sont peu étendus pour limiter l'emprise sur le milieu agricole et ne pas toucher au milieu naturel.
- La protection des éléments structurants du paysage naturel.
- Le classement en zone urbaine, uniquement de la zone équipée du Bourg de Civray sur lequel on souhaite concentrer le développement.

- La prévision d'une zone d'urbanisation ultérieure au sud du bourg de Civray pour permettre un développement maîtrisé par la collectivité, tant en matière d'habitat que d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités.
- Le classement en zone naturelle, dans laquelle quelques constructions peuvent être admises, de tous les hameaux.

#### **4.2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU**

La zone AU est divisée en deux secteurs AU a et AU b.

La qualité de l'urbanisation du secteur AUa sera assurée par la commune du fait qu'elle en a la maîtrise foncière. Les équipements en eau et électricité sont présents à l'angle ouest de la zone sur la route départementale n°88, et en limite nord-ouest au lotissement de La Nouratte. L'aménagement répondra aux souhaits de développement indiqué ici avant, pour l'habitat, les équipements publics ou d'intérêt collectif et les activités. L'impact sur le paysage sera minimisé. Les qualités de vie seront recherchées avec notamment la sécurisation maximum des accès véhicules, la limitation de la gêne envers l'habitat existant, l'établissement de liaisons piétonnes.

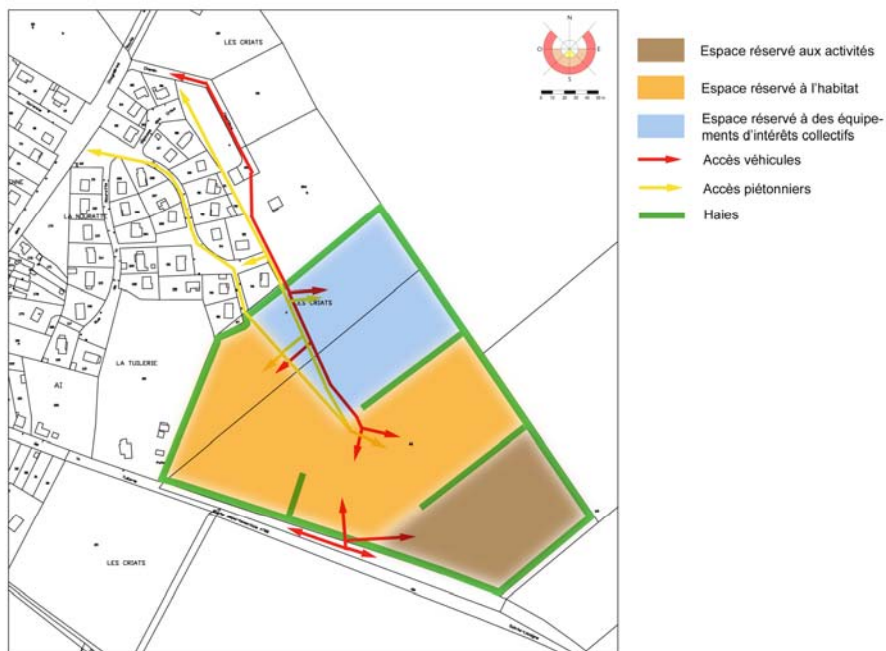
Les principes d'aménagement sont les suivants :

- La zone comprendra :
  - \* un espace pour équipements d'intérêt collectif ;
  - \* un espace pour habitat ;
  - \* un espace pour activités.
- Les accès seront composés :
  - \* d'un seul accès véhicules sur le CD n° 88 ;
  - \* d'un accès véhicules au nord, partagé avec les équipements publics existants, ne créant pas de contrainte à l'habitat existant ;
  - \* de liaisons piétonnes sécurisées avec le centre bourg passant par le lotissement existant, et avec les espaces verts et équipements sportifs existants.



- Les aménagements comprendront :
  - \* des espaces publics piétonniers en accompagnement de l'habitat et des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - \* des haies limitant les vues sur l'urbanisation depuis le paysage, et entre les espaces de fonctions différentes.

### LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU a



Pour le secteur AUb, les équipements en eau et électricité sont présents tout le long de la limite est de la zone, sur la route des Chagnières. La sécurisation maximum de l'accès des véhicules est imposée avec un accès unique. L'impact sur le paysage réduit par l'implantation de haies.

### LE SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU b







1 – le long de l'ancienne voie de chemin de fer, depuis la r. d. 84, vers l'ouest



2 – en lisière du Coudray et du domaine du Coudray, depuis la r. d. 84, vers le nord-ouest



3 – la voie de chemin de fer, vers l'ouest, depuis la r. d. 84



4 – le long de la voie de chemin de fer, et vers Le Coudray, depuis la r. d. 84, vers l'ouest



5 – entre Le Coudray et le domaine du Coudray, depuis la rue Bascoulard



6 – la voie de chemin de fer, vers l'est, depuis la rue Bascoulard



8 – vers la r. d. 951 depuis la rue Bascoulard



7 – la voie de chemin de fer, vers l'ouest, depuis la rue Bascoulard



9 – entre Le Coudray et le Domaine du Coudray



10 – le long de la voie de chemin de fer, vue de la voie communale n° 5 de Civray au Coudray, vers l'est





11 – le long de la voie de chemin de fer, vue de la voie communale n° 5, vers l'ouest



12 – le long de la voie de chemin de fer, vue du carrefour de la voie communale n° 5 et la voie de chemin de fer, vers l'ouest



13 – vue du carrefour de la voie communale n° 5 et la voie de chemin de fer, vers le nord-ouest



14 – vue de la rue de la Grange vers l'ouest



15 – depuis la r. d. n°88, vers le sud, vers Sérillé



16 – le long de la voie de chemin de fer, depuis la r. d. n°88, vers l'est



17 – depuis Sérillé, vers le sud



18 – depuis le chemin n°84, au lieu-dit Le Puits, vers le sud-ouest



19 – au lieu-dit les Champs Bleus, depuis Gallard, vers le nord-ouest



20 – le long de la chaussée de César, depuis le chemin n°84, vers l'est

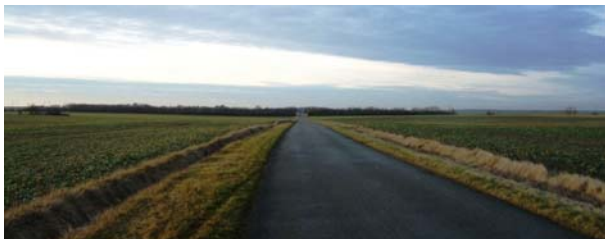


21 – le long de la chaussée de César et à côté depuis la r. d. 88 vers l'est-sud-est



22 – le long de la chaussée de César depuis la r. d. 88 vers le sud-est





23 – le long de la chaussée de César depuis la r. d. 88 vers le nord-ouest



24 – le long de la chaussée de César et à côté, depuis la r. d. 88 vers l'ouest



25 – à côté du Bois Bourbon, depuis la r. d. 88 vers le sud



26 – le long du chemin de fer depuis la r. d. 951 vers le sud-est



27 – le long du chemin de fer depuis la r. d. 951 vers le sud-ouest



28 – le long du chemin de Castelneau au Coudray depuis la r. d. 951 vers l'est



29 – le long du chemin de Castelneau au Coudray depuis la r. d. 951 vers l'ouest

Enfin nous considérons également comme espace naturel l'ensemble des hameaux et des petits groupements bâtis non liés à l'agriculture, même lorsqu'ils sont isolés au cœur de la zone agricole.

Une grande partie du territoire communal est classé en Z.N.I.E.F.F. pour sa flore et sa faune (voir l'article **2.4.2 - Les espaces naturels et les paysages**, du paragraphe **2.4 - L'ESPACE NATUREL ET LES PAYSAGES** du chapitre **2 - L'ETAT ACTUEL**). Nous rappelons que sont classés en Z.N.I.E.F.F., le bois de Castelnau (type I), le marais du Pontet (type I) et toute la partie du territoire au nord de la RN 151 (type II), en chevauchement avec la Z.N.I.E.F.F. de type I pour le bois de Castelnau.

#### 4.2.4 - LA VOIRIE

La commune de CIVRAY fait partie de la communauté des communes FERCHER – PAYS FLORENTAIS, à qui désormais incombe la charge de l'entretien des voiries intercommunales.

La voie principale la plus empruntée est la nationale 151 dont le trafic est supérieur à 10 000 véhicules par jour. Elle traverse le hameau du Grand Entrevin et est classée « voie à grande circulation ». A moins de 100 m de celle-ci des mesures de protection contre le bruit sont imposées et définies dans l'arrêté n°2000/1/736 du 10 juillet 2000 qui est joint en annexe au dossier de P.L.U..

Quatre routes départementales traversent la commune sans qu'aucune problématique soit soulevée. Les trafics sont faibles.

L'implantation de l'espace dédié à des activités artisanales dans la zone AU, secteur AU a, et le traitement des accès à celle-ci, limitent l'augmentation des risques liés à la circulation des véhicules comme les nuisances sonores qui y sont liées.

D'une manière générale, le règlement prévoit que les autorisations de construire soit soumises à des conditions d'accès pour raison de sécurité, selon l'avis des administrations concernées, afin de pouvoir interdire les sorties dans des sites particulièrement dangereux.

L'ancienne voie de chemin de fer est devenue une promenade. La chaussée de César est devenue chemin de randonnée reliant plusieurs communes.

#### 4.2.5 - LA PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le porté à connaissance transmis par la préfecture du Cher au maire de CIVRAY ne mentionne aucun site archéologique.

La chaussée de César, ancienne voie romaine traverse la commune. Ce serait le seul vestige. La partie se situant sur la commune de Civray reliait Bourges à Nérès, et a été utilisée jusqu'à la fin du XVIIIème siècle. Elle est encore très visible dans les champs labourés. Elle sera respectée.

Nous rappellerons ici la loi :

- En application du décret 86-192 du 5 février 1986, il est indispensable que le service régional de l'archéologie soit consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur les abords des sites répertoriés.
- Conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites doivent être déclarées aux services archéologiques et ce, sur 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.

Adresse du site :

<http://www.culture.gouv.fr :80culture/inventa/bdinv.htm>

Puis, utiliser : *accès par listes communales*

## **5. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**



Le territoire de la commune est divisé en zone urbaine constructible (U), en zone à urbaniser ultérieurement (AU), en zones exclusivement réservées à l'activité agricole (A) et en zones naturelles inconstructibles (N) dans lesquelles sont prévues des secteurs constructibles en faible densité (Nh).

Les caractères propres à chaque secteur retenu pour l'urbanisation sont préservés par les choix du zonage et les règles appropriées que nous retrouvons dans le règlement.

## **5.1 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

Le zonage et le règlement permettent de protéger les espaces naturels et agricoles de façon efficace dans la mesure où la plus grande partie de la superficie de la commune a été classée en zones naturelles inconstructibles (N) et agricoles (A), où l'urbanisation a été bannie en direction des espaces naturels à protéger.

- La zone A, agricole protégée, permet de limiter la construction sur une part considérable de l'espace communal, en autorisant que les constructions liées à l'agriculture. Des secteurs dits en pastillage A ont été prévus, là où le bâti rural traditionnel n'est plus adapté aux besoins agricoles actuels, mais présente des caractéristiques patrimoniales, et où les agriculteurs souhaitaient pouvoir le convertir un jour, sans gêner l'activité agricole.
- La zone N est pratiquement inconstructible, puisqu'elle correspond avant tout aux massifs forestiers au nord et au marais au sud, à un espace mêlant culture et bosquets et haies au centre ouest. Seules quelques constructions sont autorisées sous conditions dans les hameaux classés en secteur Nh.

Dans la protection de l'environnement les Z.N.I.E.F.F ont été prises en compte en les classant prioritairement en zone N où les constructions et installations sont interdites.

Les espaces boisés majeurs sont en zone N, protégés du développement urbain. Ils ne sont pas classés « espaces boisés à conserver » afin de permettre de poursuivre leur exploitation dans les conditions actuelles satisfaisantes, et leur utilisation.

Des haies constituant des éléments structurant du paysage, le long de la chaussée de César, le long de l'ancienne voie ferrée et de chemins ruraux sont protégées par le biais de l'article L 123.1.7.

Tous les hameaux ou petits groupements bâtis non agricoles ont été classés dans le secteur Nh. La construction y est ainsi autorisée, mais en quantité limitée. On obtient ainsi à la fois une protection des zones non urbanisées en ne débordant pas des limites de bâti actuel, et du bâti existant, en conservant la faible densité des hameaux.

Dans la délimitation des espaces urbains, outre l'environnement naturel, ont été pris en compte les nuisances du fait des équipements. Aucun développement n'est permis le long de la route nationale 151, même aux hameaux existants du Petit et du Grand Entrevin. Dans les orientations d'aménagement de la zone AU, l'espace dédié aux activités a volontairement été implantés au sud, c'est-à-dire au plus loin du bourg, et au plus près des éoliennes projetées, afin d'éloigner l'habitat des éoliennes et les activités de l'habitat existant.

## 5.2 - LES ZONES URBAINES



Les zones urbaines, sont des zones déjà urbanisées ou dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions (Article R 123.5 du code de l'Urbanisme).

## 5.2.1 - LE ZONAGE

La zone urbaine a été délimitée en fonction d'une part de la présence des équipements techniques (voirie, bordures, trottoirs réseaux), d'autre part du rôle central de la zone, de la présence des équipements publics (mairie, école, salle communale, église, terrain de sports).

Le schéma directeur d'assainissement autorise l'assainissement autonome pour tous les groupements de constructions de la commune. Le traitement des eaux usées n'a donc pas été un critère de classement.

Deux zones sont distinguées :

⇒ ZONE U :

La zone U délimite la zone de construction existante déjà équipée, englobant des parcelles libres encore constructibles.

⇒ ZONE AU :

C'est la zone destinée à l'extension de l'urbanisation et qui n'est pas encore équipée. La maîtrise foncière de celle-ci est assurée par la commune ce qui va permettre de gérer les modalités d'ouverture à l'urbanisation en liaison avec la réalisation des équipements, conformément à l'article R 126-6 du code de l'urbanisme, sans nécessité de révision du P.L.U..

## 5.2.2 - LE REGLEMENT

⇒ LA ZONE U :

C'est une zone urbaine équipée immédiatement constructible.

Les constructions autorisées sont les suivantes :

- \* les constructions à usage d'habitation,
- \* l'extension, l'amélioration des constructions et installations existantes,
- \* l'extension des installations classées existantes.

Sont admises sous conditions particulières :

- \* Les constructions et installations à usage d'activité artisanales et commerciales, à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- \* Les installations classées, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de dysfonctionnement, soient compatibles avec le voisinage.
- \* La reconstruction des bâtiments existants après sinistre, hors des règles indiquées dans les articles suivants du présent chapitre, à la condition d'être réalisée à l'identique.
- \* Les affouillements et exhaussements du sol, pour permettre les pièces d'eau à condition que ce soit un équipement lié à un service public ou d'intérêt collectif.

Sont interdits :

- \* Les installations industrielles.
- \* Le camping et le stationnement de caravanes, les habitats légers de loisir et mobiles .
- \* Les installations et travaux divers ci-après :
  - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
  - les dépôts de véhicules désaffectés,
- \* Les carrières.

Densité (C.O.S) : Il n'est pas fixé de C.O.S..

⇒ LA ZONE AU : (à urbaniser )

C'est une zone destinée à l'urbanisation future. Elle comprend deux secteurs AU a et AU b.

Les constructions sont autorisées par anticipation sous conditions :

Le pétitionnaire doit présenter un plan de l'opération envisagée en accord avec les principes du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement jointes en annexe à celui-ci, indiquées ici après.

Les terrains inclus dans cette zone doivent présenter une voirie permettant le développement des parcelles conformément au schéma d'orientation.

Les constructions doivent être compatibles avec les équipements d'infrastructure existants en limite de la zone, être compatibles avec les équipements d'infrastructure à réaliser dans la zone et qui doivent les desservir.

Cette zone peut être livrée immédiatement à la construction après étude du plan masse et prise en compte pour l'aménageur des différents travaux de viabilité nécessaires.

Les constructions et opérations autorisées sous condition sont :

- \* les constructions à usage d'habitation,
- \* les groupes d'habitation ou lotissement à usage d'habitation,
- \* les équipements d'infrastructure liés à l'urbanisation,
- \* les activités artisanales, les constructions à usage de bureaux ou commerce d'une surface de vente inférieure à 100m<sup>2</sup>.

Sont interdits:

- \* les activités industrielles ;
- \* le camping et le stationnement de caravanes, les habitats légers de loisir et mobiles ;
- \* les installations et travaux divers ci-après :
  - ⇒ les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage ;
  - ⇒ les dépôts de véhicules désaffectés ;
- \* les carrières.

Densité ( C.O.S. ) : Le C.O.S. est de 0.35.

Il est à noter que l'absence de réseau collectif de récupération des eaux pluviales dans la commune et la topographie des secteurs conduisent à traiter la récupération et restitution au milieu naturel des eaux pluviales de manière autonome. Il en est de même pour l'assainissement des eaux usées. Le secteur AU a est en versant opposé au bourg, tourné vers l'espace agricole. Le secteur AU b présente une pente vers la mare existante à la sortie actuelle du bourg. Les incidences externes de l'aménagement de la zone se limitent aux réseaux d'adduction d'eau potable, d'alimentation en électricité, en téléphone et éclairage public. Le réseau d'eau potable est à priori suffisant, auprès des équipements publics voisins pour le secteur AU a et sur la rue des Gagnières pour le secteur AU b.

## **5.3 - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

Ces zones qui peuvent être équipées, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

### 5.3.1 - LE ZONAGE

Les zones qui ont été déterminées sont les suivantes :

⇒ ZONE A :

Zone destinée aux terrains qui sont ou peuvent être consacrés à l'exploitation agricole. Ces terrains constituent des outils de travail pour ceux qui les exploitent. Les constructions autorisées doivent se limiter à celles qui sont nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

Cette zone occupe le plateau est de la commune hors des zones bâties et du nord de la commune, grandement boisé, qui fait l'objet d'une ZNIEFF de type II.

Elle contient quelques petits espaces boisés.

Cette zone a été déterminée à partir de l'occupation agricole et des caractéristiques du paysage, en concertation avec les agriculteurs.

Cette concertation a abouti à déterminer dans cette zone, des secteurs dits « en pastillage A » délimités autour des bâtiments patrimoniaux qui pourraient un jour changer de destination.

⇒ ZONE N :

Zone destinée aux terrains qui doivent être préservés parce qu'ils contribuent à la qualité du paysage, ils présentent un milieu naturel intéressant à préserver, même lorsque des exploitations agricoles y sont développées.

Cette zone s'applique en particulier à la protection des ZNIEFF de type I et II. Elle couvre l'ouest du territoire dont le relief est intéressant.

Dans cette zone ont été délimités des secteurs baptisés Nh, regroupant des constructions existantes, et dans lesquelles de nouvelles constructions seront possibles, en nombre limité.

Ces secteurs englobent notamment tous les hameaux et petits groupements de constructions, non agricoles. Le développement des hameaux dans leurs périmètres actuels est donc possible, tout en limitant le nombre de constructions qui restera ainsi en compatibilité avec les équipements existants.

On notera qu'afin de préserver les besoins en construction de l'agriculture, au sein même de la grande zone N couvrant l'ouest du territoire, deux petites zones A ont été déterminées autour des groupes bâtis des Rondeaux et de Sérille.

### 5.3.2 - LE REGLEMENT

⇒ LA ZONE A :

Réservée à l'exercice de l'activité agricole, seules les constructions, d'activités ou destinées aux logements des agriculteurs, peuvent être autorisées à condition que le lien entre la construction envisagée et l'activité agricole soit évident et justifiable. Ce type de zone n'interdit pas l'agrandissement de bâtiments existants ni la construction d'annexes des bâtiments non agricoles existant avant la publication du présent P.L.U. La conversion des anciennes constructions agricoles présentant un caractère patrimonial intéressant, dans une destination différente, est tolérée, dans les secteurs en « pastillage A » indiqués au plan de zonage.

Pour les habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m au plus à l'égout du toit, et pour les constructions techniques (Hangars ...) la hauteur est limitée à 10 m au plus, au sommet des bâtiments.

Densité (C.O.S.) : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

⇒ LA ZONE N :

C'est une zone destinée à la protection de la nature et des paysages dans laquelle toutes constructions et installations sont proscrites.

Toutefois dans les secteurs Nh, les constructions peuvent être admises sous conditions d'intégration au paysage et de desserte pour les équipements.

Densité (C.O.S.) : Les C.O.S. est de 0,15



## **5.4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS**

Compte tenu des capacités modestes d'investissement de la commune de CIVRAY, mais aussi de son bon niveau d'équipements publics actuels, la commune n'a pas de projets à court terme en ce domaine.

Les seuls investissements qui seront rapidement nécessaires seront ceux indispensables à l'urbanisation de la zone AU, qui seront rentabilisés autant que faire se peut, par la cession des terrains à bâtir.

La commune soucieuse de l'amélioration des conditions de vie envisage à moyen et long terme selon ses possibilités :

- le traitement des entrées d'agglomération pour améliorer la sécurité dans les hameaux ;
- la création d'une nouvelle école ;
- l'implantation éventuelle d'une crèche.

## **6. LA SYNTHÈSE, LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

## **6.1 - LE DEVELOPPEMENT PERMIS**



Le but retenu par la collectivité, indiqué à l'alinéa « 4.1.1 Les bases et hypothèses de développement » du paragraphe « **4.1- LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT** » du chapitre « **4- LES DISPOSITIONS PROPOSEES PAR LE P.L.U** » est de permettre la possibilité d'au moins une centaine de constructions nouvelles sur la durée de vie du P.L.U. estimée à 10 ans <sup>(\*)</sup>.

<sup>(\*)</sup> L'objectif est équivalent à dix habitations par an.

Le rythme de construction des dernières années a été de : 2 constructions par an de 1990 à 1999, et, 5 constructions depuis 2000.

Mais dans une petite commune comme CIVRAY, il est nécessaire d'éviter la spéculation foncière, et, qui plus est, il faut tenir compte des incertitudes sur la volonté de vendre de la part des propriétaires. On propose donc une surface constructible nettement supérieure au strict nécessaire.

Bien que le P.L.U. limite les zones constructibles, les espaces constructibles prévus sont larges par rapport aux objectifs.

Dans le cas présent, si l'on reprend les critères de densité actuels <sup>(\*)</sup> et les terrains constructibles dans le cadre du P.L.U., on obtient un potentiel de construction 2.3 fois supérieur à l'objectif, en prenant en compte la totalité des possibilités de construction des zones U, AU et des secteurs Nh.

<sup>(\*)</sup> En reprenant les densités existantes dans l'urbanisation actuelle, selon les secteurs Bourg de Civray, Le Coudray, Bois Râtier, etc.).

Le développement par hameau est exprimé par le document graphique du P.A.D.D.

Il exprime notamment pour chacun d'entre eux, les parcelles bâties, les parcelles ouvertes à la construction, les parcelles communales. Les principaux équipements, y sont mentionnés.

### **Les zones bâties peuvent se décrire ainsi qu'il suit.**

**Au Bourg de CIVRAY**, le secteur ancien le plus dense au centre-est, les extensions par lotissements des années 1960/70, moins denses à l'est des extensions diverses individuelles sur toute la périphérie du centre dans les lotissements toutes les parcelles sont

bâties. Dans le tissu traditionnel, quelques parcelles restent libres de construction, surtout dans la périphérie du centre ancien.

Elles peuvent permettre environ 20 constructions. Deux développements nouveaux sont prévus au sud-est et au nord-est permettant d'envisager 80 constructions.

Dans le hameau du COUDRAY, deux pôles anciens, de développement autour d'un bâti agricole, existent au nord et au sud. La densité est assez forte au sud, beaucoup moins au nord.

Entre les deux la jonction s'est faite par des lotissements et des constructions individuelles depuis les années 1960. De nombreux terrains restent libres dans ce tissu urbanisé, et permettrait d'envisager, en y ajoutant la construction en vis-à-vis des constructions existantes le long de certaines voies construites unilatéralement, environ 65 habitations.

Dans le hameau de BOIS RATIER, le pôle ancien est au centre-nord. Les développements principaux par lotissements se sont réalisés en plein nord et au plein sud. De forts développements individuels ont eu lieu. Le tissu existant présente encore des espaces à bâtir. Dans les mêmes conditions qu'au COUDRAY, environ 35 constructions nouvelles sont envisageables.

Dans le hameau du GRAND ENTREVIN, on trouve un bâti traditionnel ancien très dense et peu d'extensions récentes.

Il n'y a aucun lotissement. Les espaces encore constructibles sont rares. Dix logements pourraient être envisagés au maximum.

Au PETIT ENTREVIN, on trouve six éléments bâtis anciens d'origine agricole, échelonné du sud au nord. Un bâti récent relie les deux îlots anciens, les plus au sud et les plus proches de la RN 151. De nombreux terrains libres de construction se situent entre les maillons existants. Leur occupation permettrait la construction d'environ 28 logements en fonction du parcellaire existant (lotissement).

La CHAPELLE DU PUIT est un petit hameau constitué autour de fermes et comprenant un écart. L'occupation des terrains libres entre le hameau et l'écart permettrait d'envisager environ 10 constructions.

## **6.2 - LA SURFACE ET LA CAPACITE DES ZONES**

## Les zones urbaines

ZONES	LOCALISATIONS	SURFACES APPROXIMATIVES (des zones dans leurs globalités)	LOGEMENTS NOUVEAUX POSSIBLES (Approximatif – hors transformation de bâtiments existants)	HABITANTS NOUVEAUX POSSIBLES (Approximatif – 2.5 par logement)
U	Bourg de Civray	30,3 ha	56	140
AU	Sud et Nord du bourg de Civray	11,5 ha	24	60
<b>Zones urbaines</b>	Ensemble des zones urbaines	<b>41,8 ha</b>	<b>80</b>	<b>200</b>
A	Ensemble de la zone agricole (hors pA)	2337,5 ha		
pA	Ensemble des pA	29,3 ha		
Total A+pA		2 366,8 ha		
N	Ensemble de la zone naturelle (hors Nh)	1 562 ,5 ha		
Nh	<i>Le Coudray</i>	<i>41,2 ha</i>	<i>65</i>	<i>163</i>
Nh	<i>Bois Ratier</i>	<i>30,4 ha</i>	<i>35</i>	<i>87</i>
Nh	<i>Le Grand Entrevin</i>	<i>9,8 ha</i>	<i>10</i>	<i>25</i>
Nh	<i>Le Petit Entrevin</i>	<i>15,1 ha</i>	<i>28</i>	<i>70</i>
Nh	<i>La Chapelle du Puits</i>	<i>6,6 ha</i>	<i>12</i>	<i>30</i>
Nh	<i>(Chezeau, Le Pontet ) Autres lieux</i>	<i>11,8 ha</i>	<i>10</i>	<i>25</i>
Total Nh		114,9 ha	160	375
Total N+Nh		1677,4 ha		
<b>Total A+N+Nh</b>		<b>4044,2 ha</b>	<b>160</b>	<b>400</b>
<b>Total Commune</b>		<b>7086,0 ha</b>	<b>240</b>	<b>600</b>

## **6.3 - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**



Compte tenu de l'échelle de la commune de CIVRAY et de son bon niveau d'équipements (salle de réunion, bibliothèque, terrain de sport, etc.), celle-ci n'envisage pas d'actions d'accompagnement proprement dites.

L'action communale va se faire sur deux voies :

- L'implication directe dans le développement.
- L'appui aux initiatives privées.

L'implication directe de la commune va se faire dans l'urbanisation de la zone AU, dans laquelle est prévu un lotissement communal pour l'habitat, un emplacement pour des équipements publics ou d'intérêt collectif, des activités.

L'appui aux initiatives privées se poursuivra en soutenant :

- L'implantation d'éoliennes sur la commune.
- L'implantation d'une structure pour personnes âgées.
- Tout autre initiative d'implantation d'activité et d'habitat qui se manifestera à l'avenir.

D'autre part, des aménagements spécifiques pour les abords de voies principales, pour d'une part marquer les entrées de bourg, et d'autre part marquer les directions importantes, pour renforcer les liaisons, sécuriser les déplacements piétonniers, pourront être réalisés régulièrement selon les possibilités financières. Ces aménagements pourront être conçus à l'aide de plantations d'arbres, de mobilier urbain, de signalétique adaptée à chaque lieu considéré, et par modification des voiries et trottoirs existants.

## 6.4 - LA CONCLUSION

La commune de CIVRAY présente la particularité d'être au sein du milieu rural, avec la majorité de son territoire consacré à l'agriculture, des fermes toujours actives, insérées dans les hameaux, et de jouer également un rôle de commune d'ortoir, essentiellement par rapport à Saint-Florent sur Cher et tout de même un petit peu par rapport à Bourges. A l'instar de nombreuses communes ne bénéficiant pas d'une conjoncture exceptionnellement favorable, elle a vu son développement démographique limité, suivant ainsi les fluctuations de la conjoncture économique nationale.

Son rôle de commune d'ortoir lui a apporté une forte croissance jusque dans les années 1990. La conjoncture économique entraînant des pertes d'emplois sur Saint-Florent sur Cher, ce développement a été stoppé, une légère baisse s'est même produite.

La croissance, même faible est de retour. La demande de logement augmente à nouveau fortement. Mais les revenus des familles ont tendance à stagner, voir baisser. La recherche d'économie est une préoccupation de beaucoup de foyer.

La qualité de vie et l'environnement deviennent des préoccupations réelles de la population française aujourd'hui. Les loisirs font partie désormais des priorités, et la campagne attire des familles, peu satisfaites du mode de vie citadin.

La commune de CIVRAY offre un cadre de vie agréable, avec ses hameaux, le bois de Castelneau, le marais du Pontet. Elle peut proposer du terrain à bâtir à un prix beaucoup plus abordable que dans les communes plus importantes comme Bourges et Saint-Florent sur Cher.

Ses équipements publics, très satisfaisant pour une commune modeste sont un autre atout pour la qualité de vie.

Le maintien et l'amélioration de ces services vis à vis de la population, et d'autres (école, mairie, transports, etc), dans le cadre de la communauté urbaine, sont l'accompagnement indispensable aux actions d'aménagement prévues, pour l'offre d'une grande qualité de vie.

La libération de terrains bien localisés, adaptés à l'implantation de l'habitat, renforçant l'image centrale du Bourg de Civray, est une politique qui va dans le sens du maintien des qualités de vie dans la commune. Cette urbanisation limitée, bien contrôlée, respectueuse de l'agriculture, première force économique de la commune, est une politique qui va dans le sens d'un véritable Développement Durable.

Ainsi, la commune de CIVRAY peut-elle prétendre à de nouvelles dispositions en matière d'accueil, participant à l'amélioration de la qualité de vie, et par là même, s'inscrivant dans une logique nouvelle des mentalités.