

document n° 4

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le
- 5 FEV. 2010



département du cher	
commune de levet	
plan local d'urbanisme	
arrêté le 15 octobre 2008	approuvé le 22 janvier 2010
règlement d'urbanisme	

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

1, rue védeau - 18000 bourges - tél. 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - adresse internet : atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

SOMMAIRE		
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	PAGE 2
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE URBAINES	ZONE U – PAGE 5
		ZONE AU – PAGE 13
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE AGRICOLE	PAGE 19
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONE NATURELLE	PAGE 23

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL OU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PREUILLY.

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

- Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R. à R. 111 -26 du Code de l'urbanisme).
- Toutefois, en application de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables les prescriptions définies dans les articles suivants :
 - Article R. 111-2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R. 111-4 : Protection des vestiges archéologiques.
 - Article R. 111-15 : Respect de l'environnement.
 - Article R. 111-21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée.
- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** et en **zones agricoles et naturelles**.
- **Les zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, couvrent l'espace déjà urbanisé.

Elles sont dénommées :

- Zones U, d'urbanisation existantes,
- Zones AU, destinées à l'urbanisation.
- **La zone agricole**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III, couvre l'espace exclusivement réservé aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt général,
- **La zone naturelle**, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, couvre l'espace situé hors des zones urbaines, de protection du milieu naturel et des paysages et/ou zone de risque naturel.
- **Les emplacements réservés** aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, précisant leur destination et les collectivités, services et organisme publics bénéficiaires (article R. 123-11 du code de l'urbanisme). Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme
- **Les espaces boisés classés** figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation sol est chargée de statuer sur ces adaptations

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE 5 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de la loi 2003-707 du 1^{er} avril 2003 relative à l'archéologie préventive, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis sont délivrés après avis du préfet, qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

TERRAINS ENCLAVES

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

DEFINITION DE LA NOTION DE « PIECE PRINCIPALE »

Article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation : un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

DEFINITION DE LA NOTION « D'ANNEXE »

Au sens du présent règlement, est considéré comme bâtiment annexe toute construction **non accolée** à la construction principale et ne comportant pas de pièce principale (voir définition ci-avant). Les constructions accolées, quelque soit leur destination, sont considérées comme extension de la construction principale.

HAUTEUR DES CONSTRUCTION

Sauf précisions contraires, les hauteurs de constructions s'entendent « à l'égout des toitures ».

ESPACES BOISES CLASSES

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER - EXTRAIT DE L'ARTICLE U23-1-7°DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestière à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

.....
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R. 111-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.U 1-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.