

**A**ssistance à Maîtrise d'Ouvrage

**A**ssistance à Maîtrise d'Oeuvre

**A**ménagement

**Jacques COSTE**

**Ingénierie**

Appartement 119, Résidence Claire Joie, 3 rue François Villon, 18000 BOURGES  
E-mail : [coste.ingenierie@wanadoo.fr](mailto:coste.ingenierie@wanadoo.fr)

Téléphone mobile : 06 80 87 66 11

N° SIRET 408 154 946 00029

Code AFE : 742A

Téléphone et télécopie : 02 48 24 28 29



*a été modifié par  
délibération du 18/06/10.*

Document n° 3.1  
Acte déposé à la  
Sous-Préfecture le 19 JAN 2005

**REGLEMENT**



*modifié le 19/07/06*

Décembre 2004

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITINS GENERALES</b>	page 2 à 5
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	pages 6 à 34
<b>Chapitre 1 – ZONE UA</b>	pages 7 à 16
<b>Chapitre 2 – ZONE UB</b>	pages 17 à 25
<b>Chapitre 2 – ZONE AU</b>	pages 26 à 34
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICATIONS AUX AUTRES ZONES</b>	pages 35 à 51
<b>Chapitre 1 - ZONE A</b>	pages 36 à 43
<b>Chapitre 2 – ZONE N</b>	pages 44 à 51

# TITRE 1

# DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

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

Depuis le premier octobre 2007, les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R. 111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R. 111-2, R.111-4, R.111.15 et R 111.21 qui restent applicables.

- Article R 111.2 : atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111.4 accès et desserte des terrains par les voies publiques, stationnement.
- Article R 111.15 : respect des directives d'aménagement nationales, cohérence avec les schémas directeurs.
- Article R 111.21 : respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.

Indépendamment des règles du P.L.U., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 1261 du code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

- Zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 :
  - UA : zone d'habitat la plus dense, comprenant :
    - \* le secteur UA a pour le centre du bourg
    - \* le secteur UA b pour le hameau de Chaumoux d'en bas.
  - UB : zone d'habitat la moins dense, comprenant :
    - \* le secteur UB a pour les extensions du bourg et du hameau de Chaumoux.
    - \* le secteur UB b pour le hameau de La Margauderie.
  - AU : zone d'urbanisation future comprenant :
    - \* le secteur AU a pour les extensions du bourg et du hameau de Chaumoux.
    - \* le secteur AU b pour le hameau de La Margauderie.

- Zones naturelles : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :
  - A : zone réservée à l'activité agricole.
  - N : zone naturelle et forestière, comprenant :
    - \* le secteur Na de protection totale correspondant essentiellement aux massifs forestiers et à la zone inondable.
    - \* le secteur Nb dans lequel les activités de loisirs et tourisme peuvent être admises sous conditions.
    - \* le secteur Ne dans lequel quelques constructions peuvent être admises sous conditions.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article L123-1 et 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.LU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation, ou d'utilisation du soi est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan local d'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 - RAPPELS**

Sont soumis à autorisation :

- les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).
- les démolitions (permis de démolir) sur l'ensemble de la commune (article R 421-27).

Sont soumis à déclaration préalable :

- l'édification des clôtures (articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme).
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas « a » à « l » de l'article R 422.2 du code de l'urbanisme.

- les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
  - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
  - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> (article R 422.2 alinéa « m » du code de l'urbanisme).
- l'installation d'un système d'alimentation en eau autonome, privé, en l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilité à s'y raccorder (articles R 1321.6 et R 1321.14 du code de la santé publique et article 10 du décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001).

### **Espaces boisés classés :**

Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :

- les demandes de défrichement sont irrecevables.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

### **Accès :**

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

### **Protection du patrimoine archéologique :**

Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du commissaire de la république, qui consulte le directeur des antiquités.

Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

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

Nous invitons donc tous les candidats à la construction à visiter, sur le site internet du ministère de la culture, dans la rubrique consacrée à l'inventaire du patrimoine, la commune de SAINT-LAURENT.

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

Puis, utiliser *accès par listes communales*

