

**TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123.1 (selon l'article de la loi Solidarité Renouvellement Urbain) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Civrac-de-Blaye.

**ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions du sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation des sols
- L'article L 147-1
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1.4.
- Les articles L 111-7 et 111-8 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les lois d'aménagement et d'urbanisme
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe
 - le Code de l'Habitation et de la Construction
 - les droits des tiers en application du Code Civil
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L 322.3 relatif au débroussaillage ; article 14-3 lié à la conservation d'espaces libres permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées et lié à l'établissement de zones tampon lors de l'installation de construction et notamment celle d'exploitation ou d'installation particulière à proximité

de peuplement résineux).

- Le code du patrimoine et notamment l'article L.522.5 relatif aux projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains concernés et l'article L.531-14 relatif aux découvertes fortuites au cours de travaux.

➤ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément aux articles L.442-9, R.444-22 et R.442-23 du Code de l'Urbanisme.

L' article R.123-14 du code de l'urbanisme indique que la liste des lotissements qui conservent leurs règles au delà des 10 ans doivent être annexés au PLU.

D'autre part, même si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par les articles 12 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 et 7 du décret du 14 Mars 1986. Ils sont régis par les articles L 142-1 et R 142-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les articles L 142-3 concernent plus particulièrement le droit de préemption institué dans ces zones.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont :

- la zone UA, centre bourg et centre des hameaux.
- la zone UB, urbanisée et équipée de densité moyenne correspondant à l'extension immédiate du centre-bourg et des centres des hameaux.
- la zone UE, équipements scolaires et collectifs, de sports ou de loisirs.
- La zone UY, zone d'activités économiques.

Les zones à urbaniser ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :

- la zone AU (1AU et 2AU), zone destinée à l'urbanisation future.
- la zone AUY (1AUY et 2AUY), zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :

- la zone A, zone équipée ou non, à protéger, en raison de la qualité du terroir agricole.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont :

- la zone N, zone naturelle et forestière à protéger.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.433.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les bâtisses agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.123-12-2° du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage ou de patrimoine bâti diffus à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en vertu des articles L.123-1-7 et R. 123-11-h du code de l'urbanisme.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, etc.)
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques,etc.),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantations, aspect, hauteur,etc.)

Enfin l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.