

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures, à l'exception de celles qui sont habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) ;
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme) ;
- à toute construction, aménagement ou travaux et installation nécessitant une autorisation d'urbanisme à l'exception de celles d'une faible durée de maintien en place ou de caractère temporaire ou des constructions bénéficiant d'un permis délivré à titre temporaire.

ARTICLE 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Boisseuil.

En application de l'article R111-1, le règlement du PLU se substitue aux règles édictées par le chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme, sauf pour les dispositions aux articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables au PLU.

ARTICLE 2 – Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- **Projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...).
- **Refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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. »

- **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique.
- **Droit de Prémption Urbain** : Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- **Plan Local d'Urbanisme et lotissements** : Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Le lotissement suit alors la réglementation du PLU.

- **Plan Local d'urbanisme et ZAC** : Le PLU peut intégrer des dispositions précisant la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ainsi que celles précisant la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts, figurant, soit dans le règlement du PLU, soit dans les orientations d'aménagement et de programmation ou leurs documents graphiques (art. R. 123-3-2 du code de l'urbanisme).

C'est traditionnellement au niveau du règlement du PLU que figurent les spécificités de la ZAC au sein du document d'urbanisme. Ainsi un règlement spécifique peut être rédigé pour les zones couvertes par une ZAC.

Le périmètre de la ZAC doit être reporté dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs.

Zones	Différenciation en secteurs	Secteurs
URBAINES Dites « U »	Selon la densité Selon la vocation	Mixtes / habitat dominant : U1, U2, U2p, U3 Activités Economiques : Ui – accueillant des activités industrielles et artisanales, Uic – accueillant exclusivement des commerces, Uip – accueillant des activités agricoles et l'usine de méthanisation Activités de loisirs : UL
A URBANISER Dites « AU »	Selon la temporisation (ouverture différée dans le temps) Selon la vocation	Court ou moyen terme : 1AU, 1AU(Uic) Long terme : 2AU
AGRICOLES Dites « A »	Secteurs cultivés Secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole	Agricoles : A Agricoles habitées par des tiers : Ah
NATURELLES Dites « N »	Selon la vocation	Naturelles : N Naturelles habitées : Nh Naturelles liées aux loisirs : NL

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, en plus du zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone.
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1-5 V du Code de l'Urbanisme).

- Les éléments du paysage, 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 au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexes.

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une autorisation du Maire, conformément à l'article L123-1-9.

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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur le territoire et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

La zone de bruit figure sur le document graphique du règlement.

ARTICLE 6 – Ouvrages techniques, travaux d'infrastructures routières

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 mètres ou en limite latérale (la limite séparative touchant une voie) ; en limite de fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.

ARTICLE 7 – Permis de démolir

En application des articles R.421-26, R.421-28 et R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, préalablement à toute démolition sur tout ou partie d'un bâtiment affecté à quelque usage que ce soit, le pétitionnaire devra obtenir un permis de démolir.

ARTICLE 8 – Patrimoine archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

Article R111-4 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 9 – Reconstruction à l'identique après sinistre

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique.

Article L111-3 du code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 10 – Rappel de procédure

- **Le permis de démolir**, conformément aux articles R.421-26, R.421-28 et R.421-29 du Code de l'Urbanisme, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés aux articles R421-9, R421-10 et R421-11 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...
- **En cas de lotissement**, et conformément à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles sera applicable à chaque lot.
- **Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L341-7 du nouveau code forestier. En application de l'article L425-6 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
- **Le stationnement des caravanes** est réglementé par l'article R111-37 à R111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'accès en bordure de route départementale, de demande de

rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

- En cas d'édification d'**une clôture**, et conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, une déclaration préalable est nécessaire.

ARTICLE 11 – Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU comportent également des emplacements réservés conformément aux articles L 123-1-5 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme).

D'autre part, le propriétaire d'un terrain, dont une partie est comprise dans un de ces emplacements réservés et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant accordée comme en matière de dérogation.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain. Les emplacements réservés au PLU figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque emplacement réservé est affecté d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 – Les occupations et utilisation du sol interdite

ARTICLE 2 – Les occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

ARTICLE 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ARTICLE 4 – Les conditions de desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – La superficie minimale des terrains constructibles

ARTICLE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions

ARTICLE 10 – La hauteur maximale des constructions

ARTICLE 11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

ARTICLE 12 – Le stationnement

ARTICLE 13 – Les espaces libres et les plantations

ARTICLE 14 – Le coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 15 – Performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 16 – Réseaux de communication électronique