

## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1- champs d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **RAIZEUX**.

### **Article 2- portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU,

**Article L.111-1-1** : « En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement ».

**Article L.421-5** : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux Publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

**Article L.111-9** : « L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

**Article L.421-4** : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

**Article L.111-10** : « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté ».

**Article L.111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R111.4, R 111.14.2 et R 111.21, rappelés ci-après :

**Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.21**

“Le permis de construire 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”.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme “après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication”.

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements;
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les secteurs sauvegardés,
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général...

### **Article 3- division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles et forestières (dites zones N). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123.9 et R.123.32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

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

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1 Aug, 1AUv

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont les zones : A, N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

### **Article 4-adaptation mineure**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme 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.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### **Article 5-permis de démolir**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal.

### **Article 6 - Les lotissements et les permis valant division foncière**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

### **Article 7- Dispositions applicables en toutes zones**

Les dispositions des articles 3 à 14 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- postes de transformation E.D.F/GDF
- stations de relevage
- réseaux

#### Autorisation de construire pour bâtiment non conforme :

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

#### Emplacements réservés :

En toutes zones, sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

#### Equipements publics :

En toutes zones, le terme " équipements publics " concerne les constructions qui assurent le service du public : en particulier, mairie, établissements scolaires, centre aéré, équipements sportifs, culturels, cultuels et les équipements privés à caractère scolaire, sportif ou médical.

#### Espaces boisés :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les **espaces boisés classés**.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### Edification de clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation conformément à la délibération du conseil municipal.

#### Extension des bâtiments existants :

Les extensions des bâtiments existants se feront en harmonie avec l'existant.

- **L.31 1-1 du code forestier – Bois et forêts des particuliers**

« Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises à ces dispositions. Est un défrichement, toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement, toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme, les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation. »

- **L'arrêté préfectoral B03 – 0014 du 10 avril 2003 du code forestier (cf annexes)**

« Sur l'ensemble du département, les bois d'une superficie inférieure à un hectare sont dispensés de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311 – 1 du Code Forestier sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la valeur atteint ou dépasse un hectare ».

- **L.311-5 du code forestier**

Lorsque l'autorisation de défrichement est nécessaire, elle doit être obtenue avant toute autre autorisation administrative (permis de construire, -) sauf pour les installations classées.

- **Article 67 de la loi d'orientation sur la forêt**

Des mesures fiscales telles que définies à l'article 67 de la loi d'orientation sur la forêt et précisées aux articles 793, 1840G bis et 1929 du code général des Impôts précisent les avantages fiscaux dont peuvent bénéficier un certain nombre de parcelles.

Ces avantages peuvent s'appliquer à tout ou partie des zones boisées sises sur la commune. Dans ce cas, la destination forestière devra être maintenue sur ces parcelles pendant 30 ans.

- **Lisière des massifs boisés de plus de 100 ha**

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 hectares :

- Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière, en dehors des sites urbains constitués. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes. A la date d'application du présent PLU, la surface d'extension possible correspond à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher auxquels sont ajoutés 10% de la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de

surface de plancher totale par propriété.

- Dans les sites urbains constitués, les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :
  - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes
  - Le relief
  - L'exposition par rapport au soleil et les vues
  - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons
  - La présence de surfaces imperméabilisées (par exemple parking)
  - Et en cas d'extension d'une construction existante :
    - L'orientation de cette construction
    - La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Les éléments remarquables du paysage : Ils sont reportés sur le plan de zonage:

- tilleuls,
- allées d'arbres
- sources, mares
- sentiers,
- murs en pierre
- haies...

Bâtiments remarquables à protéger : Ils sont reportés sur le plan de zonage:

**Lavoirs:** Lavoir de la Motte et Lavoir du Moulin de Cady

**Fermes à protéger:**

Aux Piffaudières :

- Ferme des Petites Piffaudières
- Ferme de la Trouverie
- Ferme de St Paul

Aux Chaises : Ferme située chemin de la Goultière

**Ponts :**

- Le pont en pierre de la Goultière
- Les deux ponts en pierre de la Route des ponts
- Le pont en pierre du Chemin de Cady
- Le pont de la Goulbaudière
- Ponts de la Sente de la Motte

**Croix :**

- Croix des Chaises
- Croix du Carrefour de la Mairie
- Croix Rouge sur le haut de Cady
- Croix St Paul sur les Piffaudières
- Croix de la voie creuse à Cady

**Moulins :**

- Moulin de Raizeux
- Moulin de Guipéroux
- Moulin d'Hermeray (limitrophe sur les deux communes)
- Moulin de Cady