

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS.

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3 R 111-5 à R 111-13 R 111-14 R 111-16 à R 111-20 R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2 R 111-4 R 111 15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »,

- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite " Loi d'orientation pour la ville " et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " Loi sur l'eau " et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non,

- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,

- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,

- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38 R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) Les zones urbaines dites " zones U "

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites " zones AU "

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) Les zones agricoles dites " zones A "

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) Les zones naturelles et forestières dites " zones N "

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites des milieux naturels des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique historique ou écologique soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures **rendues nécessaires par la nature du sol la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 - DEFINITIONS**- Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....) d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

● Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux " deux roues ") ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

● Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, ...

- **Dépendance** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, ...).

- **Annexe** : Construction accolée à la construction principale.

ARTICLE 6 - DENSITE**I. Emprise au sol**

L'emprise au sol éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie non créateurs de S.H.O.B.) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

II. Coefficient d'occupation des sols

" C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ".

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 7 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation de coefficient d'emprise au sol de hauteur d'aspect extérieur de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs supports de transport d'énergie ou de télécommunications châteaux d'eau écostations abri pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers mats pylônes antennes silos éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie monnaies ossements objets divers....) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Direction Régionale des Affaires Culturelles Hôtel de Blossac 6 rue du Chapitre 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00). (loi validée du 27 septembre 1941 - Code du Patrimoine : articles L 521-1 et suivants - Décret n° 2004 - 490 du 3 juin 2004).

● 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 9 - ESPACES BOISES

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2 5 ha) et quel qu'en soit leur superficie dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

- En limite d'Espaces Boisés Classés (EBC) tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant un recul de 15 m pour les constructions neuves (hors extension) pourra être imposé (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 10 - CLOTURES

L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
- Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique dans un secteur sauvegardé dans un site classé ou inscrit dans une ZPPAUP
- Dans la commune ou partie de la commune identifiée par délibération du Conseil Municipal s'il le décide (R421-12 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7 et dans les secteurs de la commune identifié par délibération du Conseil Municipal s'il le décide.

ARTICLE 12 - PRINCIPE DE RECIPROCITE

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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme par délibération du conseil municipal prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa sous réserve de l'accord des parties concernées par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »