

# **REGLEMENT P.L.U.**

## **TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 2
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 2
Article 4 : Emplacements réservés	p. 5
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Clôtures	p. 6

## ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOURGUEIL.

## ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

**ARTICLE R. 111-2.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

**ARTICLE R. 111-4.** *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 R. 111-15.** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

**ARTICLE R. 111-21.** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

## **ARCHEOLOGIE**

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, qu'en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

## ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

**Zones urbaines**, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes **zones U** :

**UA** : zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

☛ **secteur UAI** couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

☛ **secteur UAo** pour lequel il existe des règles d'implantation particulières du bâti ;

- ☞ *sous-secteur UAoa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif;*

**UB** : zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

- ☞ *secteur UB/b1 situé en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur UB/b2 situé en zone « b2 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteurs UB1 à UB10 couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
  - ☞ *sous-secteurs UB3/b1, UB5/b1 et UB6/b1 situés en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
  - ☞ *sous-secteurs UB9a et UB10a au sein desquels les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*
- ☞ *secteur UBa au sein duquel les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif ;*
  - ☞ *sous-secteur UBao avec des règles d'implantation particulières du bâti ;*
- ☞ *secteur UBo avec des règles d'implantation particulières du bâti ;*
  - ☞ *sous-secteur UBo/b1 situé en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*

**UC** : zone principalement à vocation commerciale et de services.

- ☞ *secteur UCI/b1 couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et situé en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur UC/b1 situé en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur UC/b2 situé en zone « b2 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur UCs à vocation de stationnement et situé en zone « a » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*

**UE** : zone à vocation d'équipements.

**UY** : zone à vocation d'activités.

- ☞ *secteur UY/b1 situé en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur UY/b2 situé en zone « b2 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*

**Zones à urbaniser**, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- **la zone AU** au sein de laquelle les constructions sont autorisées (*appelées IAU*) au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
  - ☞ *secteurs IAUB1 et IAUB2 couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
    - ☞ *sous-secteurs IAUB1/b1 et IAUB2/b1 situés en zone « b1 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant,

d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;

- ☞ *secteur 2AUY à vocation d'activités, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation et situé en zones « b1 » et « b2 » du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation du val d'Authion ;*
- ☞ *secteur 2AUB à vocation résidentielle, non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

**Zones agricoles**, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ☞ *secteur Ad délimitant des sites d'exploitation agricole au sein desquels les constructions et installations permettant de prolonger ou de diversifier l'activité agricole sont autorisées ;*
- ☞ *secteur Ag identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage ;*
- ☞ *secteur Ah autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Ap à protéger en raison de son intérêt paysager et de la qualité agronomique des terroirs viticoles ;*
  - ☞ *sous-secteur Aph autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
  - ☞ *sous-secteur Apl destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère agricole du secteur ;*
  - ☞ *sous-secteur Apt à vocation touristique ;*
  - ☞ *sous-secteur Apv identifiant un élément bâti à protéger en raison de son intérêt patrimonial et paysager, dont la restauration ou la rénovation est permise ;*
- ☞ *secteur At permettant la valorisation de caves à des fins œnotouristiques ;*
- ☞ *secteur Av identifiant un élément bâti à protéger en raison de son intérêt patrimonial et paysager, dont la restauration ou la rénovation est permise ;*
- ☞ *secteur Ay permettant l'évolution d'une activité existante ;*
  - ☞ *sous-secteur Ayb autorisant l'implantation d'une installation mobile de concassage et les aires de stockage de matériaux ;*

**Zones naturelles et forestières**, dites zones « N », correspondant aux 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 leur caractère d'espaces naturels.

- ☞ *secteur Ne à vocation d'équipements sportifs et de loisirs ;*
- ☞ *secteur Nf à vocation d'activités forestières ;*
- ☞ *secteur Nh autorisant une évolution modérée du bâti existant ;*
- ☞ *secteur Nj à vocation de jardin autorisant notamment les constructions annexes à l'habitation ;*
- ☞ *secteur Njf à vocation de jardins familiaux ;*
- ☞ *secteur Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;*
- ☞ *secteur Nt à vocation touristique et de loisirs ;*
- ☞ *secteur Nv identifiant un élément bâti à protéger en raison de son intérêt patrimonial et paysager, dont la restauration ou la rénovation est permise.*

#### **ARTICLE 4 EMBLEMES RESERVES**

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en légende de ce même document.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE L. 123-17 du Code de l'urbanisme** – *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.*

**ARTICLES L. 230-1 du Code de l'urbanisme** – *Les droits de délaissement prévus par les articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

*La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.*

**ARTICLES L. 230-2 du Code de l'urbanisme** – *Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.*

**ARTICLES L. 230-3 du Code de l'urbanisme** – *La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.*

*En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.*

*A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.*

*La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.*

*En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.*

*Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.*

*Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.*

**ARTICLES L. 230-4 du Code de l'urbanisme** – Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

**ARTICLES L. 230-5 du Code de l'urbanisme** – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

Dans le cadre du présent P.L.U., la règle générale définie par l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme s'applique :  
« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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. »

## **ARTICLE 6 CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil municipal, **sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable** en application de l'article R. 421-12-d) du Code de l'urbanisme.

**Sont néanmoins dispensées de toute formalité** au titre du présent Code, en application de l'article R 421-2, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, **les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.**