

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

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

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du soi et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un 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 (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire de Cangey.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- Les secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvement de terrains liés à la présence de cavités souterraines,
- Le périmètre du Val de Loire, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, comprenant la partie sud du territoire, et la zone tampon comprenant le reste du territoire communal,

Le règlement graphique comprend des secteurs où s'appliquent des dispositions réglementaires particulières :

- un indice « i » correspondant aux zones inondables soumises aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA : zone urbaine d'habitat ancien
- UB : zone urbaine périphérique

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate

Elle comprend :

- Un secteur 1AUs : Les Séminées
- Un secteur 1AUc : La Chapelle
- un secteur 1AUL à vocation de loisirs et tourisme

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur Ap : agricole d'intérêt paysager
- un secteur Ad : agricole de diversification
- un secteur Ay : agricole d'activités artisanales

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur NL : naturel de loisirs et de tourisme
- un secteur NLc : naturel de loisirs et de tourisme constructible
- un secteur Nj : naturel de jardins
- un secteur Ny : naturel d'activités artisanales

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5-III-2°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : 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. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

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, à urbaniser, agricoles ou 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.

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

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES

Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques afin d'en limiter les conséquences (art. 1792 du Code civil, art. L111-13 du Code de la construction et de l'habitation).

Par précaution, une étude géotechnique peut être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

Mouvement de terrain consécutif à l'instabilité des masses rocheuses

Il est rappelé que certaines zones du PLU sont rendues vulnérables par la présence de mouvements de terrains par déstabilisation de masses rocheuses (cavités souterraines, glissement de terrain, éboulement).

3 zones d'aléa sont définies :

- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé de réaliser une étude spécifique
- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé de recueillir un avis préalable
- Zone où, pour toute implantation d'ouvrage, il est fortement recommandé d'assurer une maîtrise des eaux de pluie

Il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque, conformément aux préconisations du syndicat Cavités 37. Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction.

ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Espaces boisés classés

Le plan local d'urbanisme peut classer comme espace boisé classé, les bois, forêts ; parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.