

## SOMMAIRE ET AVANT-PROPOS

### SOMMAIRE

<b>Titre I - Dispositions générales</b>	<b>1</b>
<b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	
<b>Zone UA</b>	<b>6</b>
<b>Zone UB</b>	<b>14</b>
<b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	
<b>Zone 1AU</b>	<b>22</b>
<b>Zone 2AU</b>	<b>28</b>
<b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	
<b>Zone A</b>	<b>31</b>
<b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	
<b>Zone N</b>	<b>36</b>
<b>Titre VI - Annexes documentaires</b>	<b>46</b>
<b>Généralités</b>	
<b>Annexe 1</b>	
<b>Annexe 2</b>	
<b>Annexe 3</b>	
<b>Annexe 4</b>	
<b>Annexe 5</b>	
<b>Annexe 6</b>	
<b>Annexe 7</b>	

### AVANT-PROPOS

- Extrait du Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 fixant les modalités d'application de l'article de la loi SRU :

*"Art. R.123-4. - Le règlement délimite des zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9."*

# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, L.123-2, et R.123-16 à R.123-24 du Code de l'Urbanisme.

**Article I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'HAMEL.

**Article II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

I. LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER, EN ZONES AGRICOLES ET EN ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines dites "zones U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- \* La zone urbaine mixte, correspondant au tissu ancien du village : UA
  - \* La zone urbaine mixte de faible densité, correspondant aux extensions plus récentes : UB
- Cette zone contient un secteur UBa consacré au centre équestre et à ses équipements.

2° Les zones à urbaniser, insuffisamment ou pas équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- \* La zone 1.AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.
- \* La zone 2.AU, à destination de l'urbanisation future, à moyen ou long terme, à vocation mixte.

3° Les zones A, zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A contient une Aa spécifique. Les dispositions du Titre IV s'appliquent à ces zones.

4° Les zones N, zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V :

- le secteur N de protection stricte du marais,
- le secteur Ns reprenant les sites de la carrière, du dolmen, de la source et les boisements attenants,
- le secteur Nl correspondant au HLL situés dans le marais,
- le secteur Nm correspondant aux HLL Ouest, situées en frange du marais de Lécluse.

A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, touristique ou écologique.

II. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

1° Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.

2° Un cône de vues ou secteur de point de vue permettant de préserver les ouvertures visuelles identitaires de la commune. Au sein de ces cônes ou secteurs de vue, les constructions sont interdites par l'article 10, qui ramène la hauteur des constructions au niveau du sol actuel, soit 0 mètre.

### **Article III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :**

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

#### **I. CODE DE L'URBANISME :**

1° Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3, R.111-3.2, R.111-4, R.111-14, R.111-14.2 et R.111-15 relatifs à la localisation et la desserte des constructions, et l'article R.111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires).

2° Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1.).

3° Les articles L.111-9, L.111-10, L.123.5, L.123-7 et L.313.2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.

4° L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5° L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.

6° L'article L.111-1.4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies expressives, déviations et routes à grande circulation.

7° Les articles R.443-1 à R.445-2 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

#### **II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :**

1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.

2° Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-19 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.

3° Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer.

4° Les autres codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...

5° La réglementation sur les installations classées.

6° Le Règlement Sanitaire Départemental.

### **Article IV : ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

### **Article V : LES RISQUES :**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boues et mouvements de terrain (cf Tableau des Obligations Diverses). Le plan de zonage figure le secteur affecté par les remontées de la nappe et le règlement de toute la zone Nm prend en compte les risques connus à ce jour.