

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit énonce les règles applicables à chacune des zones, établies, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme et, les règles particulières applicables aux secteurs définis, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan et des différentes pièces constitutives

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend (article R.123-1 à 4 du Code de l'Urbanisme) :

- **Un rapport de présentation**, qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD-** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- **Un règlement** qui définit le zonage et les règles applicables ;

Le règlement est une pièce opposable au tiers, établi en cohérence avec le PADD. Le PLU doit en outre, être en adéquation avec les documents supra-communaux.

- **Des pièces annexes**, listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14).

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les articles L.111.3, L.111.9, L.111.10, L.123.1.1, L.332.15 (dans les zones AU seulement), L.421.4, R.111.2, R.111.4, R.111.13, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme, dont le texte actuellement en vigueur est reproduit ci-dessous.
- 2) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- 3) les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les zones soumises au droit de préemption urbain et d'une façon générale les règles applicables aux droits de préemption.

Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Les lotissements concernés sont :

- le lotissement "le Parc du Chapitre"
- le lotissement "Clair Bois"

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, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L. 111.9 du Code de l'Urbanisme

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. 111.10 du Code de l'Urbanisme

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 l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existants sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Article L. 332.15 du Code de l'Urbanisme

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci, la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces

plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Article L. 421.4 du Code de l'Urbanisme

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

NOTA : La date d'entrée en vigueur de l'article 6 II de la loi n° 2006-872 est conditionnée par la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527.

Article R. 111.2 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 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 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 R. 111.13 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111.15 du Code de l'Urbanisme

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 du Code de l'Urbanisme

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.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement. Il comprend :

1. **Des zones urbaines dites U** auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :
 - des zones U, correspondant aux zones urbanisées UD, UE, UF, UG et UZ avec des secteurs UEa, UEb et UGa.
2. **Des zones à urbaniser dites AU**, auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement :
 - une zone AU, correspondant aux secteurs à urbaniser avec les secteurs AUe, AUy et AUz.
3. **Une zone agricole dite A** à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre IV du présent règlement.
4. **Les zones naturelles et forestières, dites N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - une zone N avec les secteurs NC, NH, NL, NLa et NV

Pour l'ensemble des zones et secteurs concernés par des axes de ruissellements (N, NLa, A, AU, AUe, AUy), certaines parcelles sont soumises au risque d'inondation lié aux ruissellements.

Ces zones sont délimitées sur le document graphique.

ARTICLE 4 – Prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique

1°) Les secteurs de risques naturels liés aux inondations (axes de ruissellements et les zones de vigilance) dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III, IV et V du présent règlement, délimités en application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme.

- Les axes de ruissellements et de contribution aux ruissellements :

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Sont interdits en l'absence de données complémentaires :

- toutes les nouvelles constructions ou installations dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2 ;
- tout nouveau remblaiement, endiguement ou nouvelle excavation sauf les ouvrages visés à l'article R-2 ;
- les dépôts de matériaux divers, dangereux ou polluants ou flottants ;

Sont autorisés :

- les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet, d'augmenter le nombre de logements et de créer des sous-sols,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité des bâtiments existants.

2°) Les mares, bassins et fossés

Tous ces éléments participent à la régulation et la gestion des eaux pluviales et leur maintien est impératif. Seuls leur entretien et leur extension sont autorisés. En aucun cas leur comblement ou endiguement n'est autorisé.

3°) Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III, IV et V du présent règlement, délimités en application de l'article R.123-11b du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique en zones U, AU, A et N :

Sont interdits :

- toutes les nouvelles constructions, installations et aménagements dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf ceux visés ci-dessous.

Sont autorisés :

- les reconstructions après sinistres à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à un effondrement du sol.
- les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées jointives ou non :

- pour la mise en conformité des installations agricoles.
- pour l'amélioration du confort des habitants sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et les aménagements ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- la mise aux normes sanitaires et de sécurité des bâtiments existants.

4°) Les emplacements réservés délimités en application de l'article L.123.17 du Code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation d'équipements publics, et, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

5°) Les espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L.130.1 à 5 et du R.123-11a du Code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123.1 du Code de l'urbanisme les règles et servitudes définies par les PLU 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.

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 cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - Reconstructions

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie que la base de celui-ci occupe au niveau du sol.

Extension mesurée

Extension, dont la surface totale hors œuvre brute, ne doit pas dépasser 25 % de la surface hors œuvre brute existante, avec un maximum de 40 m²