

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - Contenu réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comporte cinq parties :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux conformément à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

1. Conformément à l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme, le **règlement** délimite les 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.

Chaque zone fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées, en 14 articles, les règles d'urbanisme applicables.

2. **Les documents graphiques** sont constitués d'un ensemble de plans au **1/2500^e** **et au 1/5000^e** couvrant la totalité du territoire de la commune où doivent être reportés un certain nombre d'éléments définis conformément aux dispositions des articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.

3. Conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme les **annexes** comprennent, entre autre:

- les éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets,
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1

...

Les directives d'aménagement national applicables en vertu de l'article R 111-15 et les prescriptions nationales ou particulières prises en application de l'article L 111-1-1 sont également prises en compte dans le règlement.

4. Le règlement sanitaire départemental (RSD) s'impose s'il est plus restrictif que le règlement du PLU.

5. Toutes les zones inondables sont soumises au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

ARTICLE 3 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1. Ce règlement se substitue aux règles édictées par le chapitre 1^{er} du titre 1^{er} du livre 1^{er} de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles : R 111-2 (salubrité et sécurité publique), R 111-3-2 (sites et vestiges archéologiques), R 111-4 (accès), R 111-14-2 (environnement naturel), R 111-15 (directives d'aménagement national), R 111-21 (respect du caractère des lieux avoisinants) qui restent applicables et dont il convient de rappeler le contenu exact :

***ART. R 111-2** - "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".*

***ART. R 111-3-2** - "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

ART. R 111-4 - "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) à la réalisation de voies privées ou tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

ART. R 111-14-2 - "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

ART. R 111-15 - "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou ,

postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22."

2. En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 ce règlement ne peut se substituer aux dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire (L 111-3 du Code Rural).

Ces règles s'appliquent sur tout le territoire concerné en superposition de tout document d'urbanisme.

3. S'ajoutent aux prescriptions édictées par le présent PLU :

- a) les règles qui résultent de législations particulières affectant l'occupation des sols et notamment les servitudes d'utilité publique dont la liste est annexée à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme,
- b) les règles spéciales instituées dans les périmètres des secteurs sauvegardés, ZAC, ZAD, périmètre de DPU, périmètre de PAE, qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles**.

1. **Les zones urbaines** sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle, comportant la lettre **U** suivie d'un chiffre ou d'une lettre propre à chaque sous zone (zones U1, U2....UI, UL ...). Les zones U du PLU ne définissent plus uniquement ce zonage par rapport aux équipements publics existants mais aussi ceux en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Toutefois, l'existence de secteurs déjà urbanisés constitue un critère autonome pour le classement en zone U, sans référence express à l'état des équipements publics.

2. **Les zones à urbaniser** sont identifiées sur les documents graphiques par le sigle **AU**. Ces zones serviront au développement futur de l'agglomération. Il est prévu deux modalités d'ouverture à l'urbanisation :

- **AUit** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.
- **AUct** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la

réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

3. Il n'existe qu'une seule **zone agricole** identifiée par le sigle **A**. Le zonage en **A** couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone, seules seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

4. **Les zones naturelles** sont identifiées par la lettre **N** suivie d'un chiffre propre à chaque sous zone (N1, N2, N3, N4, N5). La zone **N** est la zone réservée aux espaces naturels et forestiers équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels afin de conserver une certaine proportion de ces espaces en ville. Lorsque le mitage du secteur sera faible, il sera éventuellement possible de créer un sous zonage **N** d'accueil de constructions autour des secteurs partiellement bâtis.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant, les espaces boisés classés à conserver ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1, avant dernier alinéa du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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 ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - Signification des indications graphiques

Les indications graphiques figurant sur les documents graphiques et le cas échéant dans les règlements des diverses zones, ont la signification suivante :