

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Règlement

*PLU révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2017*

*Modifié le 13 novembre 2018*

---





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>31</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>53</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>76</b>
<b>ZONE UAE</b>	<b>100</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>124</b>
<b>ZONE UP</b>	<b>142</b>
<b>ZONE N</b>	<b>162</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>176</b>



# INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs le règlement national d'urbanisme est applicable en plus aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

## **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **Emplacements réservés**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les unités foncières, bâties ou non, comprises dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

## **Éléments bâtis et de paysage**

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## **Adaptations mineures**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, 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 unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, 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 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 111-23, 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.

### **Prévention du risque lié aux anciennes carrières**

Dans les zones d'anciennes carrières identifiées dans les annexes du PLU, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de constructions existantes sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque d'affaissement ou d'effondrement.

### **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (7.1), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière est interdite.

Dans toutes les zones, le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Entretien et gestion à proximité des cours d'eau**

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

### **Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### **Archéologie préventive**

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### **Permis de démolir**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

### **Clôture**

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

### **Ravalement**

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

### **Isolation phonique**

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

### **Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont l'unité foncière d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation, dans la zone UP et dans la zone UAvn.

### **Cour commune**

Les règles générales imposées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des différentes zones peuvent ne pas s'appliquer entre unités foncières liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de *retrait* applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Travaux sur les constructions existantes**

Sauf dans les cas où le règlement de la zone prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur une construction existante non-conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- soit ont pour objet ou pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ;
- soit sont sans effet sur la non-conformité.

