

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
...

Le cas échéant, 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.

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".*

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.*

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..."*

2. En application des articles L 111-1 et L 111-1-1 ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les lois d'aménagement et d'urbanisme fixant les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire (L 121-10, L 111-1-4, L 123-1).

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 existe deux **zones agricoles** identifiées par le sigle **A** et **Ap**. 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. Le zonage en Ap couvre les secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel architectural des sièges d'exploitation. Dans ces zones, 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). 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.

Lorsque le mitage du secteur sera faible, il sera éventuellement possible de créer un sous-zonage N d'accueil de construction autour des secteurs partiellement bâtis. Ces secteurs devront être de capacité limitée et ne pas compromettre le caractère agricole forestier de la zone, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites.

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 :

ARTICLE 7 - Secteurs de nuisances

De part et d'autre de la plateforme de la RN 20 classée de types I et de la ligne S.N.C.F. PARIS-TOULOUSE classée de type les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruit de la voie, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur (arrêté du 6 Octobre 1978).

ARTICLE 8 - Installations techniques S.N.C.F.

Les installations techniques, liées au fonctionnement de la S.N.C.F. ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires des différentes zones dans lesquelles le domaine ferroviaire se trouve rattaché.

Toute autre installation à caractère commercial, administratif ou assimilable reste soumise à la réglementation du PLU.

ARTICLE 9 - Emplacements réservés au titre de la voirie

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création de voies nouvelles ou d'élargissement de voies existantes il sera nécessaire, compte tenu de l'échelle des documents rendant les tracés reproduits imprécis ou approximatifs ou encore, en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux, de s'informer du tracé exact auprès du (ou des) services responsables de l'ouvrage.

ARTICLE 10 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones traversées par les lignes électriques 90 KV, une autorisation de coupe et d'abattage d'arbres sera attribuée pour la sécurité de ces lignes.

ARTICLE 11 - Ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif

Sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, les ouvrages techniques de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones lorsqu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les prescriptions relatives à la superficie des terrains, à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas. Ces ouvrages devront s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

A moins qu'il ne soit implanté sur limite, l'implantation par rapport aux limites séparatives sera de 0,50 m minimum du bâtiment.

Les règles d'implantation par rapport aux voies seront définies à l'article 6 de chaque zone.

ARTICLE 12 - Dispositions applicables aux bâtiments existants

Les changements d'affectation des bâtiments existants, lorsqu'ils sont autorisés dans les différentes zones, ne sont pas soumis aux règles de superficie minimum de terrain, à l'implantation par rapport aux voies et limites de propriété, à l'emprise au sol maximum et à la hauteur définies pour chacune d'entre elles.

ARTICLE 13 - Installations et travaux divers

Les travaux pouvant affecter les éléments du paysage identifiés sur le document graphique devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - Fouilles archéologiques

L'article 1 du chapitre 1^{er} du décret n° 2002-89 du 16 Janvier 2002 impose, avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux

permis de construire, permis de démolir et installation de travaux divers, à la création de lotissement...

A ce titre, à l'exception de certaines opérations, toutes celles qui nécessitent des surfaces de travaux autorisées égales ou supérieures à 1000 m² sont soumises à la redevance destinée à financer les recherches d'archéologie préventive qui a été instaurée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 modifiée par la loi du 9 Août 2004.

ARTICLE 15 - Normes de stationnement

1/ Les établissements industriels

a) Stationnement des véhicules de transport du personnel

Une place de stationnement par 80 m² de la surface hors œuvre de la construction ou une place pour 200 m² si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m².

b) Stationnement lié à l'activité propre de l'établissement

Prévoir les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires liés à la fréquentation de l'établissement.

2/ Les établissements commerciaux

a) Commerces courants

Surface de stationnement équivalente à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement (accès compris).

b) Hôtels

Une place de stationnement par chambre.

c) Restaurants

Une place de stationnement pour 5 places de restaurant.

d) Salles de spectacles et de réunions

A déterminer en fonction de la capacité d'accueil selon le critère d'une place de stationnement pour 20 visiteurs.

3/ Les établissements hospitaliers et cliniques

Une place de stationnement pour 2 lits.

4/ Les établissements d'enseignement

1^{er} degré : une place par classe.

2^{ème} degré : trois places par classe.

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre aux parents d'attendre leurs enfants.

5/ Les établissements à caractère social

Une place de stationnement pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements.

Une place pour 10 logements de personnes âgées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 m , les places de stationnement qui lui font défaut.

La règle est applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.