

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

---

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs de dispositions thématiques.

Le présent document écrit comprend les règles de chaque zone délimitées aux documents graphiques, selon 14 articles :

- |              |   |
|--------------|---|
| - Article 1  | -Occupations et utilisations du sol interdites                                      |
| - Article 2  | -Occupations et utilisation du sol admises  |
| - Article 3  | -Conditions de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public          |
| - Article 4  | -Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics                        |
| - Article 5  | -Superficie des terrains  |
| - Article 6  | -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques         |
| - Article 7  | -Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives                |
| - Article 8  | -Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété       |
| - Article 9  | -Emprise au sol des constructions   |
| - Article 10 | -Hauteur maximale des constructions   |
| - Article 11 | -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords                  |
| - Article 12 | -Obligation en matière de stationnement   |
| - Article 13 | -Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations |
| - Article 14 | -Coefficient d'occupation du sol (COS)  |

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

### ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Restent applicables, en plus de la réglementation de PLU :

1- **Les servitudes d'utilité publique :**

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU. Elles s'imposent au présent règlement.

2- **Les articles du code de l'urbanisme suivant :**

Ces articles restent opposables et peuvent être appliqués indépendamment de la réglementation du PLU.

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstitution à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et **la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial, dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 123-1-3 ne permettant pas d'exiger, nonobstant les dispositions du PLU, plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé et aucune place de stationnement pour la transformation de ces mêmes logements.
- R 111-2 permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte **à la salubrité et la sécurité publique.**
- R 111-4 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre **la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.**

- R 111-15 permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**.
- R 111-21 permettant de refuser ou soumettre à conditions les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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**.

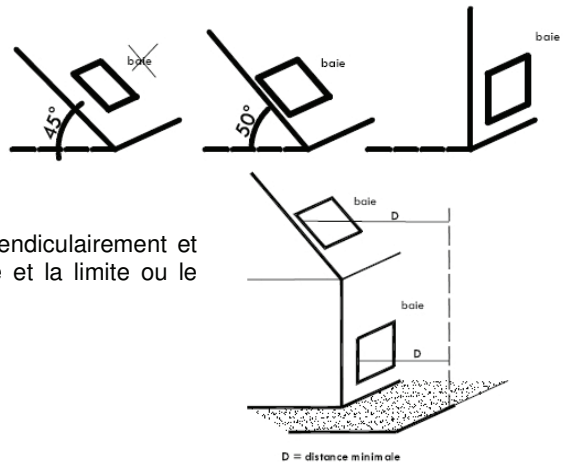
3- **Certains articles des législations suivantes :**

- Le code civil,
- Le code de la construction et de l'habitation,
- Le code rural et forestier,
- Le code de l'environnement,
- Le code du patrimoine,
- La législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- La législation sur l'archéologie préventive,
- La législation sur l'activité commerciale...

### ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATIONS

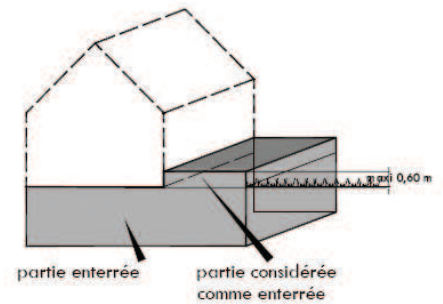
Les termes faisant l'objet d'une définition précisées ci-après sont signalés dans le corps du règlement par un \*

- 1- On dénomme « **activités économiques** », celles des secteurs secondaires ou tertiaires, (artisan, commerce, industrie, bureau, entrepôt...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles, forestières ou minières), ni les équipements et services ou publics ou d'intérêt collectif qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 2- Est dénommée « **voie** », un espace (public ou privé) ouvert à la circulation automobile publique, en état de viabilité.
  - Comprenant une chaussée revêtue,
  - Comprenant un éclairage si sa longueur excède 30 m.
- 3- Est dénommé « **passage commun** », un espace privé qui est :
  - Soit non ouvert à la circulation automobile publique,
  - Soit ne satisfait pas les caractéristiques de voie décrites précédemment.
- 4- Est considérée comme « **baie** », les parties :
  - En transparent, fixe ou ouvrant,
  - En translucide ouvrant,
  - Et qui ont une inclinaison comprise entre la verticale et 50°.
- 5- **La distance par rapport aux baies**, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.



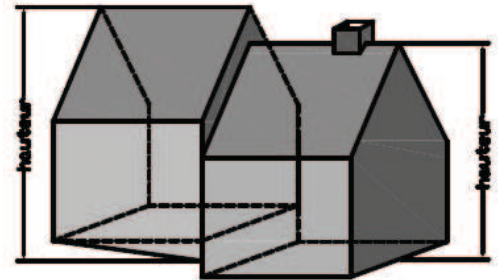
- 6- L'article 6 régit l'**implantation par rapport « aux voies »**, que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 7- Pour les **calculs par tranche**, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- 8- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, l'implantations se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellement, proches, corniches, bandeaux, égouts de toits ou autres débordements non accessibles et sans liaison avec le sol.

- 9- Pour l'application des articles 6,7 et 8 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas soumises aux règles de recul, y compris pour leur partie hors sol si elles n'excèdent pas 0.60m au dessus du terrain naturel.



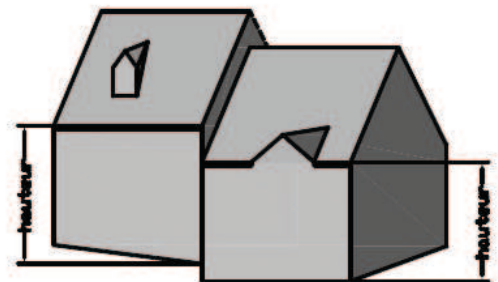
- 10- La hauteur totale est mesurée :

- Depuis le point le plus haut (faîtage, ..), hors superstructures ponctuelles (cheminée, ventilation, ...),
- Au point le plus bas du sol naturel, à la périphérie du bâtiment. Dans la cas où un bâtiment présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à la périphérie de chaque volumétrie et non pour le bâtiment dans son ensemble.



- 11- La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère est mesurée :

- Depuis le ou les égouts du toit ou acrotère sans prendre en compte les lucarnes, porches ou autres accidents de toiture,
- Au point le plus bas du sol naturel à l'aplomb de l'égout. Dans le cas où l'égout de toit ou l'acrotère présent des décrochés de hauteur, le point le plus bas est considéré à l'aplomb de chaque tronçon et non pour le linéaire dans son ensemble.



- 12- Les extensions modérées des constructions sont celles qui sont ouvertes et accolées aux constructions existantes et qui n'excèdent pas au choix :

- Soit 30% de la surface existante,
- Soit 30m<sup>2</sup>

- 13- Sont assimilés à des locaux accessoires de la construction principale :

- Les dépendances de la construction principale,
- Les piscines non ouvertes au public, couvertes ou non,

- 14- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est préconisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.