

## **Titre 1 : Dispositions générales**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Regrippière

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **2.1. Les articles du code de l'urbanisme**

Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

L'Article L. 111-9 qui prévoit que « 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. »

L'Article L. 111-10 qui prévoit que « 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. »

L'Article R. 111-2, qui prévoit notamment que « 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. »

L'Article R. 111-15 qui prévoit que « 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.»

L'Article R. 111-21 qui prévoit que « 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

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **2.2. - Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, « après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.».

En conséquence, et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **3.1. – Les différentes zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

#### ***Les zones urbaines***

**Zone Ua** : Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités liées à la vie urbaine où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.

**Zone Ub** Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services et d'activités liées à la vie urbaine sont autorisées. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un secteur Ubz correspondant aux lotissements du Pinier et de la Corbetière.

**Zone Ue** Zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie. Les équipements publics existent.

**Zone Ul** : Zone destinée à accueillir les équipements collectifs ou d'intérêt général. Les équipements publics (voirie et réseaux souples) existent ou sont en cours de réalisation.

#### ***Les zones à urbaniser***

**Zone 2AU** : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné à accueillir de l'urbanisation à long terme, après modification du document d'urbanisme.

**Zone 1AUe** : Secteur, non ou insuffisamment équipé, destiné aux activités économiques, et réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

### **Les zones agricoles**

**Zone A :** Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole et de la richesse du sol et du sous-sol.

**Zone Av :** Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agronomique des terrains (protection INAO), dans laquelle la construction est interdite.

**Zone Ah :** Zone de hameaux en secteur agricole où sont autorisés les extensions mesurées, les réhabilitations, les changements de destination et les annexes.

### **Les zones naturelles**

**Zone N :** Zone naturelle stricte destinée à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale et paysagère.

**Zone Nc :** Secteur des stations d'épuration, bassins de lagunage.

**Zone Nl :** Secteur naturel destiné à des aménagements légers de loisirs.

**Zone Nz :** Zone naturelle protégée en raison du caractère humide des terrains.

## **3.2 - Eléments graphiques**

Le plan de zonage comporte les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont énumérés sur le plan de zonage sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Le plan de zonage indique également :

- les **espaces boisés classés**, terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

- les **espaces boisés remarquables** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme : l'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

- les **bâtiments patrimoniaux** identifiés au zonage au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme et soumis au permis de démolir. Le permis de démolir sera autorisé aux conditions suivantes :

- soit il s'agit d'une construction menaçant ruine, présentant un danger pour la population, portant atteinte à la salubrité publique ou frappée d'alignement
- soit il s'agit d'un bâti ne présentant aucun élément de caractère patrimonial c'est-à-dire ayant plus d'une cinquantaine d'années et n'ayant pas de décor de brique ou de pierre sur la façade, ni de façade tramée
- soit il s'agit d'un bâti présentant un élément de caractère patrimonial devant être démolit pour être reconstruit. La reconstruction devra préserver la volumétrie, l'aspect et la trame globale des ouvertures.

- Au niveau des stations d'épuration du bourg, figure une Zone de Protection à l'intérieur de laquelle la création de logements est interdite. Les autres constructions y sont autorisées, dans le respect des articles 1 et 2 des zones concernées.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un 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 (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - BATIMENTS SINISTRES**

Article L. 111-3 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles 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 6 - RAPPEL**

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

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 L531-14 Code du Patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire

de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

Article 322-2 Code pénal : « L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende. »

#### **ARTICLE 7 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

#### **ARTICLE 8 - DEFINITIONS**

##### ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

##### ***Voies et emprises publiques ou privées***

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux). Dès qu'elle dessert plus d'un logement, c'est une voie et non un accès, même privé.

Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

**Emprise au sol**

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (Art. R. 420-1 du C. Urb.)

**Coefficient d'occupation des sols (Art. R. 123-10 du C. Urb.)**

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

**Annexes**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...)