

**PIÉGROS-LA-CLASTRE  
(26400)**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 3 -

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

vu pour être annexé à la délibération d'approbation du PLU au conseil municipal du 29 août 2019

## RÈGLEMENT ÉCRIT

### SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p. 3
TITRE I. ZONES URBAINES	p. 11
ZONE Ua	p. 13
ZONE Ub	p. 21
ZONE Ui	p. 29
TITRE II. ZONES À URBANISER	p. 35
ZONE AU	p. 37
ZONE AUb	p. 39
TITRE III. ZONES AGRICOLES	p. 47
ZONE A	p. 49
TITRE IV. ZONES NATURELLES	p. 57
ZONE N	p. 59
TITRE V. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX RISQUES NATURELS	p. 67

# PRÉAMBULE

Ce préambule a une valeur informative pour faciliter la compréhension et l'application des règles des titres I, II, III et IV du présent règlement.

Les auteurs des projets et les pétitionnaires sont censés connaître les lois en vigueur au moment de leur demande d'autorisation d'urbanisme. Toutefois, il a semblé utile de rappeler, sans être exhaustif, certains principes d'application des règles du PLU ainsi que des règles courantes relevant d'autres domaines législatif que le Code de l'urbanisme.

## 1. QUE DÉTERMINE LE PLU ?

Le Plan local d'urbanisme (PLU) fixe les règles et servitudes locales d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le Règlement graphique divise le territoire en différentes zones, définies par un périmètre ; il comporte un ou plusieurs documents graphiques à différentes échelles (« plans de zonage »).

Le PLU partage le territoire de la commune en 4 catégories de zones :

- les zones urbaines (zones U) dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- les zones à urbaniser (zones AU). Lorsque les équipements publics (voirie ouverte au public, réseau d'eau et d'électricité, réseau d'assainissement collectif éventuellement) existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le Règlement écrit définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ;
- les zones agricoles (zones A), équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- les zones de richesses naturelles et forestières (zones N), équipées ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le Règlement graphique détermine également des secteurs, définis par des trames pouvant recouvrir plusieurs zones et qui correspondent à certaines conditions d'urbanisation, notamment en termes d'assainissement et de risques naturels. Certaines de ces trames renvoient à des dispositions réglementaires qui sont précisées dans le Règlement écrit ; d'autres sont informatives et renvoient à l'application de servitudes d'utilité publique (SUP) ou à des textes réglementaires généraux, hors PLU.

Pour chacune des zones définies par le Règlement graphique, le Règlement écrit définit un corps de règles qui permet l'application du droit des sols.

Les titres I, II, III et IV du Règlement écrit déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

## 2. COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Les différentes règles du PLU s'appliquent, selon le droit des sols, à un tènement foncier, c'est-à-dire à une parcelle ou à un groupe de parcelles formant un ensemble cohérent et solidaire (avant division éventuelle).

Pour connaître les droits afférents à un tènement foncier, il faut :

- 1/ repérer le tènement foncier sur le Règlement graphique et identifier la zone à laquelle il appartient
- 2/ rechercher dans le Règlement écrit les dispositions relatives à la zone concernée :

Dans chaque zone, le droit des sols est défini par des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter toutes les dispositions de chaque article.

Les articles concernant chacun des zones du PLU sont présentés comme suit.

## CHAPITRE I. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

### ARTICLE 2. INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.

- 2.1. Constructions et autorisations du sol interdites
- 2.2. Constructions et autorisations du sol autorisées sous conditions

### ARTICLE 3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 3.1. Mixité fonctionnelle
- 3.2. Mixité sociale

## CHAPITRE II. CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

### ARTICLE 4. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 4.1. Implantation par rapport aux voies
- 4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives
- 4.3. Implantation des constructions sur un même terrain
- 4.4. Emprise au sol des constructions
- 4.5. Hauteur des constructions

### ARTICLE 5. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE 6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 6.1. Perméabilité des sols, coefficient de pleine terre ou de biotope
- 6.2. Plantations

### ARTICLE 7. STATIONNEMENT

## CHAPITRE III. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### ARTICLE 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### ARTICLE 9. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- 9.1. Eau potable
- 9.2. Assainissement et eaux pluviales
- 9.3. Électricité et réseaux d'énergie
- 9.4. Téléphone et réseaux numériques
- 9.5. Déchets

Tous les articles ne sont pas nécessairement réglementés.

Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données dans le LEXIQUE ci-après et le règlement graphique inclut également des schémas explicatifs.

3/ rechercher dans le Règlement graphique (plans de zonage) d'autres conditions ou contraintes d'urbanisme telles que les Espaces boisés classés (EBC), les Emplacements réservés (ER), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ou encore l'existence éventuelle de Servitudes d'utilité publique (SUP), de périmètres particuliers (Zone d'aménagement concerté, ZAC), de périmètres d'étude ou de sursis à statuer, de périmètres de Droit de préemption urbaine (DPU), etc.

4/ rechercher les éventuelles règles complémentaires ou servitudes spécifiques au secteur concerné, en se reportant notamment aux ANNEXES du dossier du PLU :

- les Servitudes d'utilité publique (SUP) pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain ;
- les annexes sanitaires (assainissement et eaux pluviales, eau potable, déchets, etc.) qui dressent un état de ces équipements, et précisent éventuellement le Zonage réglementaire d'assainissement et d'eaux pluviales ;

5/ se reporter aux règlements des différents services gestionnaires des services publics (eau potable, assainissement et eaux pluviales, déchets, etc.).

En cas de doute ou d'imprécision de certaines règles, le Rapport de présentation, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) forment le cadre de compatibilité permettant d'apprécier chaque situation particulière.

### 3. RÈGLES GÉNÉRALES D'URBANISME

Les règles locales d'urbanisme du PLU s'inscrivent dans le cadre général du Code de l'urbanisme, dont certaines règles sont rappelées ci-après.

En particulier, les dispositions des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-26 et R. 111-27 du Code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

Article R 111-2	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
Article R 111-3.2	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
Article R 111-4	refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
Article R 111-14	délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
Article R 111-26	prise en compte de directive d'aménagement national.
Article R 111-27	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L. 424-1, L. 102-13 et L. 424-1 du Code de l'urbanisme.

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du Code de l'urbanisme définissent les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont notamment :

- les Servitudes d'utilité publique (SUP), qui figurent dans les ANNEXES du dossier du PLU,
- les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les prescriptions liées périmètres de protection des monuments historiques et de protection du patrimoine archéologique. En particulier, les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage. À l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des antiquités historiques et préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### 4. AUTRES RÉGLEMENTATIONS APPLICABLES AUX PROJETS DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT

Les règles d'urbanisme, qui relèvent du droit public du Code de l'urbanisme, ne sont pas exclusives d'autres règles qui peuvent s'appliquer à un projet de construction ou d'occupation du sol et qui relèvent de différents codes législatifs (Code civil, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'environnement, Code de la santé publique, etc.).

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers, qui relève du Code civil.

En particulier, il est utile de rappeler les dispositions du Code civil qui réglementent les ouvertures et les vues sur les fonds voisins, selon les articles suivants :

- article 675 : « *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.* »
- article 676 : « *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.* » *Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (0,10 m) (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.* »
- article 677 : « *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (2,60 m) (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (1,90 m) (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.* »

- article 678 : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1,90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »
- article 679 : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (0,60 m) de distance. »
- article 680 : « La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

En matière d'accès, tout terrain enclavé nécessite que son propriétaire produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (articles 682 et suivants du Code civil).

Le droit des tiers définit également les conditions de demande d'autorisation d'urbanisme dans le cas d'immeubles en copropriété ou en lotissement.

## 4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES PAR LE PLU

Les destinations et sous-destinations du sol réglementées par le Code de l'urbanisme sont définies comme suit

### 1. Exploitation agricole ou forestière

- 1.1. Exploitation agricole
- 1.2. Exploitation forestière

### 2. Habitation

- 2.1. Logement
- 2.2. Hébergement

### 3. Commerce et activités de service

- 3.1. Artisanat et commerce de détail
- 3.2. Restauration
- 3.3. Commerce de gros
- 3.4. Activités de service avec accueil de clientèle
- 3.5. Hébergement hôtelier et touristique
- 3.6. Cinéma

### 4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

- 4.1. Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- 4.3. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- 4.4. Salles d'art et de spectacles
- 4.5. Équipements sportifs
- 4.6. Autres équipements recevant du public

### 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- 5.1. Industrie
- 5.2. Entrepôt
- 5.3. Bureau
- 5.4. Centre de congrès et d'exposition

Par ailleurs, sont notamment soumises à autorisation d'urbanisme les occupations du sol et constructions suivantes :

- les exhaussements ou affouillement des sols,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation,
- les installations et travaux divers (parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,



- les défrichements,
- etc. (liste non limitative).

## 5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

Les dispositions des articles du règlement du PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3 du Code de l'urbanisme).

## 6. LEXIQUE

### Annexes

Constitue une annexe, toute construction accessoire à un bâtiment principal (existant ou projeté) sur une même unité foncière (piscine, véranda, garage, abri de jardin, abri bois, etc.).

Une annexe peut être accolée à une construction existante (en « extension » d'une construction existante) ou détachée.

### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

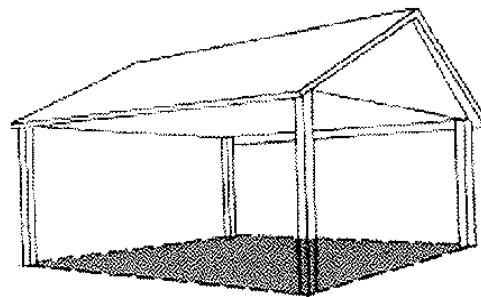
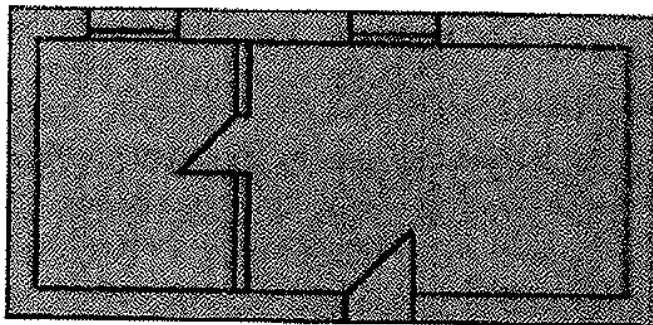
La destination des sols « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les sous destinations suivantes :

- industrie
- entrepôt
- bureau
- centre de congrès et d'exposition.

### Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol d'une construction

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, dans les limites définies ci-après.

Sont exclus de l'emprise au sol les débords de toit, les pergolas et les balcons dans la limite de 3 m de profondeur, les piscines non couvertes, les locaux de stockage des déchets ménagers, ainsi que les ouvrages en sous-sol et les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.



Les constructions non fermées constituent de l'emprise au sol. Les auvents ne constituent pas seulement des avancées de toitures constituent de l'emprise au sol.