

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol figurant au premier chapitre, titre I du premier livre de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-25 du Code de l'Urbanisme).
2. Restent applicables les articles du Règlement National d'Urbanisme dits « d'ordre public » :
 - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.
 - Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant.
 - Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions.
 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU ;
 - les prescriptions des règlements de construction des lotissements ou celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitation.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme :
 - les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".
 - le règlement de construction,
 - le règlement sanitaire départemental,
 - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
 - le Code Forestier (articles L 311, L 312 et L 431),
 - la législation sur les défrichements.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U,
- zones à urbaniser AU,
- zones naturelles et forestières N.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

UA – Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat, correspondant au centre ancien et au secteur de la gare comportant des habitations et des activités diverses.

UE - Zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics.

UG et UH - Zones à caractère résidentiel réservée principalement aux habitations individuelles.

2 - LES ZONES A URBANISER à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

AU (1 AU, 2AU) :

– Zones d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'habitat.

3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE IV est la suivante :

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.

Dont le secteur N1 réservé pour les équipements publics à vocation principale de sports et loisirs.

Figurent en outre au plan :- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer ;
- les secteurs de point de vue, les éléments identifiés et soumis à des prescriptions au titre des articles L.123-1-5-6 et 7° du Code de l'Urbanisme ;
- les cheminements piétonniers existants à conserver, les emplacements réservés pour sentier piétonnier à créer,
- les secteurs affectés par le bruit,
- les axes majeurs de ruissellement temporaire,
- les secteurs affectés par le risque inondation,
- les secteurs de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.