

# Commune de BOUJAN-SUR-LIBRON



## 1<sup>ère</sup> modification du PLU



## 3. – Règlement APRES MODIFICATION

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	13 avril 2011	25 septembre 2013
1 <sup>ère</sup> Modification du PLU	27 octobre 2015	16 août 2016

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

### ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

**Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

1 – Les lois d'aménagement et d'urbanisme définies aux articles suivants du Code de l'Urbanisme :

L 101-1 : Principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire,

L 101-2 : Principes généraux d'équilibre, de diversité et de protection,

L 131-4 : Les PLU doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriales (SCOT),

Les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements et les programmes locaux de l'habitat et les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

L 131-7 : En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les PLU doivent être compatibles ou prendre en compte dans un délai de trois ans, les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L.131-2.

2 – Notamment les autres lois :

La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de plan d'aménagement et notamment l'article L332-15 du code de l'urbanisme qu'elle a instauré sur des équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occupation ou d'utiliser le sol,

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,

La loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs,

La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau,

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets,

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992, le décret d'application du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres,

La loi " paysage " du 8 janvier 1993,

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,

La loi sur l'air du 30 décembre 1996,

La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999,

La loi du 17 janvier 2001 et son décret d'application du 16 janvier 2002 sur l'archéologie préventive,

La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,

La loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (SRU),

La loi du 2 juillet 2003 sur l'urbanisme et l'habitat (UH) et son décret d'application N° 2004 – 531 du 9 juin 2004,

La loi du 10 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,

La loi du 11 février 2005 relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

La loi (DALO) du 5 mars 2007 Instituant un droit au logement opposable,

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,

La loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)

Le décret n°2016-6 du 5 janvier 2016 relatif à la durée de validité des autorisations d'urbanisme et portant diverses dispositions relatives à l'application du droit des sols et à la fiscalité associée

3 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

R 111-2 : salubrité et sécurité publique,

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,

R 111-14 : respect des espaces naturels environnants, des activités agricoles ou forestières, des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières.

4 – Les périmètres qui ont des effets sur l'occupation des sols et qui peuvent être reportés à titre d'information sur les documents graphiques, notamment :

Les périmètres relatifs au droit de préemption urbain délimités en application de l'article L 211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différés,

Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir (L 421-3),

Les périmètres de rénovation urbaine et de résorption de l'habitat insalubre,

Les périmètres des secteurs sauvegardés (L 313-1) ainsi que les périmètres de restauration immobilière (L 313-4),

Les périmètres de zone d'Aménagement Concerté (L 311-1).

5 – Les articles, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2, et L 313-2 ainsi que l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme fixent la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

6 – Les articles L 153-54, L 111-58 et 153-59 4 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.

7 – Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 152-7 et R 151-1 du Code de l'Urbanisme mentionnées en annexes.

A l'expiration du délai de un an à compter, soit de l'approbation du PLU, soit de l'institution d'une servitude nouvelle, seules les servitudes annexées au PLU sont opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

8 – Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme.

9 – Les règles d'aménagement ainsi que le plan d'aménagement des ZAC approuvées figurant dans le PLU.

10 – Les périmètres sensibles des départements L 113-8 et suivants du Code de l'Urbanisme.

11 – La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 Septembre 1941 et les décrets des 5 Février 1986 et 25 Février 1993.

En application de l'article L 144-1, des secteurs peuvent être délimités à l'intérieur desquels des prescriptions particulières peuvent être édictées.

En application de l'article R 111-27, le permis de construire peut-être refusé ou accordé sous réserve de respecter des prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**La zone urbaine comprend les zones suivantes :**

- La zone UA
- Le secteur UA1
- Le secteur UA2
- Le secteur UA3
- La zone UD
- Le secteur UDS
- La zone UE
- Le secteur UE1
- La zone UP

**La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :**

- Le secteur AU1
- Le secteur AU2
- Le secteur AU3

**La zone agricole comprend les zones suivantes :**

- Le secteur A
- Le secteur A0

**La zone naturelle comprend la zone suivante :**

- Le secteur N
- Le secteur NH
- Le secteur N1

#### Emplacements réservés et espaces boisés classés.

Des servitudes particulières peuvent être instituées dans le plan local d'urbanisme, elles sont réglementées par le code de l'urbanisme :

Les emplacements réservés par les articles L151-38, L151-41, R151-34

Les espaces boisés classés par les articles L113-1 et suivants et R113-1 et suivants.

Leur énoncé est pour la plupart repris en annexe au présent règlement pour information.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

## ARTICLE 5 – CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-1 à L.101-3.

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

4° Délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe

5° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

6° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif

7° Définir les règles concernant l'implantation des constructions

8° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

9° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;

10° Comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et des espaces verts le justifie ;

11° Définir des secteurs dans lesquels les constructions, travaux, installations et aménagements doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées. Imposer une production minimale d'énergie renouvelable ;

- 12° Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- 13° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ;
- 14° Délimiter les zones concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 15° Fixer la densité maximale de constructions dans les secteurs à protéger en raison de la qualité de leurs paysages.
- 16° Imposer dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale des constructions ;
- 17° Prévoir dans des secteurs situés dans les zones urbaines, autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, sans excéder 20% pour chacune des règles concernées. Prévoir des secteurs destinés à la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation. Permettre un dépassement des règles relatives aux gabarits qui ne peut excéder 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive. Définir des secteurs pour la réalisation de programmes de logements intermédiaires, définis à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficiant d'une majoration du volume constructible : gabarit, hauteur et emprise au sol, sans excéder 30%.
- 18° Prévoir des obligations en matière de stationnement de véhicules motorisés, obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ;
- 19° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer ;
- 20° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains constructibles ;
- 21° Délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés ;
- 22° Préciser dans les ZAC, la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, la localisation des ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

**Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :**

- 1° Interdire certains usages, affectations des sols et types d'activités. Ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
- 2° Soumettre à des conditions particulières, des types d'activités, ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous destinations
- 3° Définir des règles de mixité des destinations ou sous-destinations d'une construction ou d'une unité foncière ;
- 4° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions ;
- 5° Définir les règles maximales d'emprise au sol et de hauteurs des constructions ainsi que de densité minimale. Ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété, mais aussi en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- 6° Définir des secteurs de plan de masse côté en trois dimensions ;

7° Prévoir des règles alternatives afin d'adapter des règles de volumétrie pour satisfaire à une insertion dans le contexte, et avec les bâtiments contigus. Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et des toitures des constructions mais aussi des clôtures.

8° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions en raison des risques d'inondation et de submersion ;

8° Imposer des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur une proportion minimale de l'unité foncière. Imposer les obligations en matière d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Imposer des caractéristiques de clôtures assurant les continuités écologiques et facilitant l'écoulement des eaux ;

9° Comporter et préciser des obligations de réaliser des aires de stationnement ;

10° Fixer les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets ;

11° Fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement collectif. Limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir les installations de collecte, de stockage voire de traitement. Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

## ARTICLE 6 - OBLIGATION DE RECOURS À UN ARCHITECTE

### ARTICLE R431-2 DU CODE DE L'URBANISME

Modifié par Décret n°2012-677 du 7 mai 2012 - art. 1

Conformément à l'article 1er du décret n° 77-190 du 3 mars 1977, ne sont toutefois pas tenues de recourir à un architecte les personnes physiques ou les exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier pour elles-mêmes :

a) Une construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher n'excèdent pas cent soixante-dix mètres carrés ;

b) Une construction à usage agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas huit cents mètres carrés ;

c) Des serres de production dont le pied droit a une hauteur inférieure à quatre mètres et dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas deux mille mètres carrés.

La demande précise que le demandeur et, le cas échéant, l'architecte, ont connaissance de l'existence de règles générales de construction prévues par le chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, des règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.

Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article.

## ARTICLE 7 - LE RISQUE INONDATION

L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI) a été prescrite pour la commune de Boujan-sur-Libron par arrêté préfectoral du 6 décembre 2011. A ce jour, l'enquête publique vient de se terminer. Va suivre le rapport du commissaire enquêteur.

La commune se positionne dans le bassin versant de fleuve « Libron ». A ce jour, le PPRNI n'est pas finalisé. Seule la carte d'aléa a été élaborée et communiquée à la Commune de Boujan-sur-Libron. Cette carte d'aléa du projet de Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation compte 3 types de risque : l'aléa fort, l'aléa modéré, l'aléa résiduel.

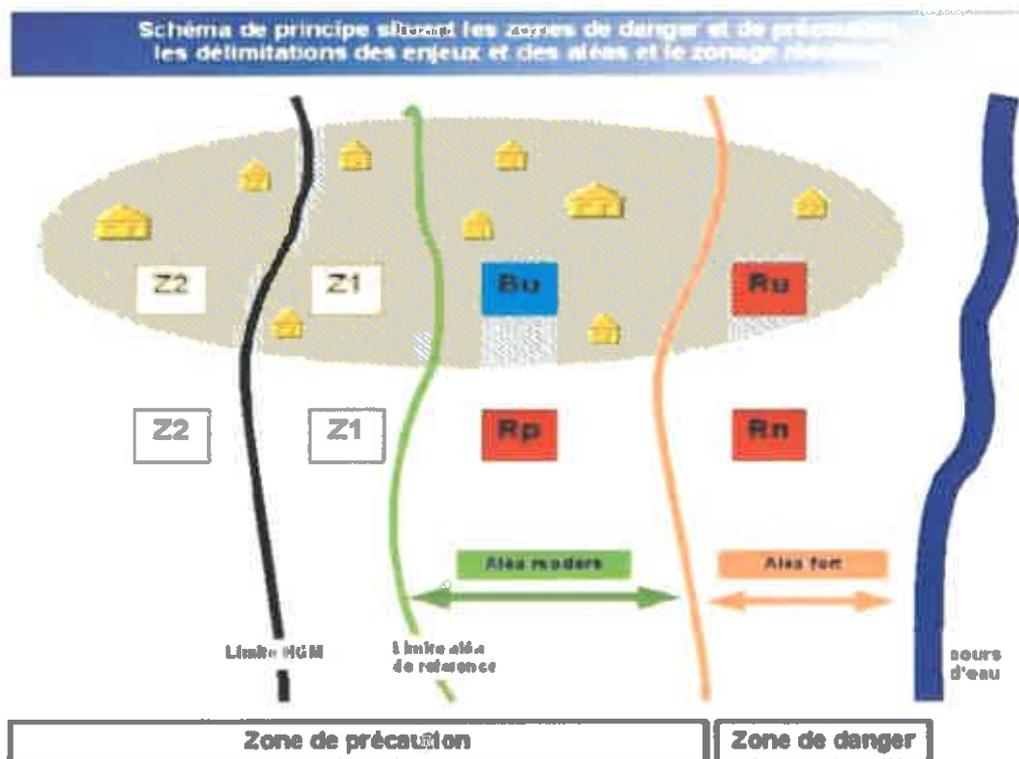
**Ce document, bien que non opposable à la date d'arrêt du PLU, a été pris en compte dans la définition du zonage et du règlement du PLU.**

Il appartiendra à la commune d'anticiper dans son règlement les principes de la réglementation du PPRI à savoir que :

L'aléa fort se traduit règlementairement en zone rouge dans le zonage du PPRNI.

L'aléa modéré se traduit dans le zonage du PPRNI en zone bleue dans les zones bâties et en zone rouge de précaution dans les zones non urbanisées.

L'aléa résiduel se traduit règlementairement en zone de précaution résiduelle.



En zone rouge, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées et les possibilités d'évolution de l'existant sont limitées. Il peut exister des exceptions pour les bâtiments publics et les bâtiments stratégiques.

En zone bleue urbaine, la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain est possible sous réserve de certaines interdictions ou conditions et notamment de hauteur de plancher.

La zone de précaution résiduelle a pour principe l'autorisation de tous travaux et projets nouveaux excepté les bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable, dans la mesure où ces travaux et projets n'aggravent pas le risque et la vulnérabilité des personnes.

**Seules sont concernées par l'aléa fort ou modéré, des zones inconstructibles du PLU.**

Sont concernées par l'aléa Inondation fort la zone A et la zone N.

Sont concernées par l'aléa Inondation modéré la zone A et la zone N.

**Vis à vis du risque inondation, tout projet peut être refusé en application des dispositions de l'article R111-2 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 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."**

**Une mise à jour du document d'urbanisme sera réalisée après approbation du PPRNI.**

## ARTICLE 8 – ACCÈS ET VOIRIE

**Se conformer aux prescriptions du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) présentées dans les annexes du règlement.**

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article n° 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou des opérations projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Les accès doivent toujours être le plus éloigné possible des carrefours et leur nombre sur une même voie doit être réduit au minimum. Pour les unités foncières ayant une possibilité d'accès sur plusieurs voies, les accès sur les voies supportant les trafics les plus importants ou les plus contraignants peuvent être interdits.

### Accès en bordures des Routes Départementales :

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes Départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

### Accès sur les voies bordées d'arbres :

La création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut éventuellement être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou de plusieurs arbres d'intérêt paysager ou écologique,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

### Voirie

Les terrains constructibles doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à la topographie du site et aux opérations qu'elles doivent desservir dans le futur. La largeur des voies nouvelles ouvertes à la circulation devra être adaptée à l'ampleur du projet et conforme aux prescriptions du SDIS.

Toute voie nouvelle réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'un aménagement par tranches successives, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de taille limitée, il pourra être dérogé à cette règle sous réserve que les éléments urbanistiques du projet, laissés à l'appréciation de la commune, le justifient pleinement.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (secours d'urgence, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

## ARTICLE 9 – SURFACE DE PLANCHER

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La circulaire du 3 février 2012 est annexée au présent règlement.

## ARTICLE 10 – LES CLÔTURES

Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet d'une construction ou d'une édification d'un ouvrage.

Elles doivent de plus respecter les dispositions du présent règlement en particuliers les articles 11 et 13.