

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R123-9 et R123-10 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions générales qui s'appliquent simultanément avec le reste du règlement est composé de deux parties :

- les dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire.
- les dispositions générales d'ordre technique.

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES ET REGLEMENTAIRES

ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de PONT-SALOMON.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21, permettant, dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés.

Les articles L 111.9, L 111.10, L 123.6 dernier alinéa, L 123.7, L 123.17, L 313.2 (alinéa 2), R 123-13, permettant d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

b) Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan local d'urbanisme.

Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

La Loi du 27 septembre 1941 (article 14), relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.

La Loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne.

La Loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.

La Loi relative au droit au logement du 31 mai 1990.

La Loi du 3 Janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

La Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

La loi du 8 Janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

La Loi du 2 Février 1995 renforçant la loi du 10 Juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La Loi du 4 Février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

La Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999.

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

c) demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

Le code de la Santé Publique.

Le Code Civil.

Le Code de la construction et de l'Habitation.

Le Code de la Voirie Routière.

Le Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Code rural et le Code forestier.

Le Règlement Sanitaire Départemental.

Le Code du Patrimoine (livre V, archéologie), etc...

d) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent.

Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.

A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cesseront de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du P.L.U. en vigueur s'y substitueront automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du P.L.U. décidée par le Conseil Municipal.

Article DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Les chapitres I à IV pour les zones urbaines : UA, UB, UC et UI.
- Les chapitres V à VI pour les zones à urbaniser : AUc, et AUi.
- Les chapitres VII et VIII pour les zones agricole (A) et naturelle (N)

Article DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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".

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) 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 la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG5 : RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le permis de construire (article L421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en

raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction.

Depuis le 1er Juillet 1994, le volet paysager du permis de construire est obligatoire.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La coupe et l'abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver.

Une autorisation préalable est nécessaire notamment pour :

- . Les installations classées "dangereuses, incommodes et insalubres",
- . Les parcs d'attraction et les aires de jeux ouverts au public,
- . Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules,
- . Les affouillements et exhaussements de sol,
- . Les terrains de camping, de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- . Les lotissements
- . Le stationnement des caravanes de plus de 3 mois par an (R443.4 du Code de l'Urbanisme).

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir (L 430 c,d,f, du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE DG 7 : LIMITATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du département par le service gestionnaire au titre du code de la voirie routière.

ARTICLE DG 8 : PROTECTION DU PATRIMOINE

Le conseil municipal souhaite protéger le petit patrimoine communal bâti (lavoirs, abreuvoirs, bornes, croix et calvaires...). Il a été décidé de le répertorier et de reporter leur emplacement sur les plans de zonage, par un graphisme particulier. Les pétitionnaires sont ainsi informés à la fois de l'existence de ces éléments du patrimoine et de la volonté communale de les protéger. Cette protection prend la forme de la règle suivante : dans le cadre de tout projet de réalisation d'une construction, d'une installation, ou d'une clôture, toutes précautions doivent être prises pour conserver les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage. La mise en œuvre de la protection suppose non seulement la sauvegarde des éléments répertoriés, mais également l'observation d'un recul suffisant de toute construction par rapport à ces éléments, et peut aller jusqu'au refus de permis de construire au cas où la protection ne serait pas assurée de façon suffisante.

ARTICLE DG 9 : PROTECTION CONTRE LES NUISANCES SONORES

La loi sur le bruit du 31/12/92 prévoit d'imposer une réglementation d'isolation acoustique du bâti situé en bordure des voies bruyantes. La RN 88 est concernée, mais son classement n'a pas encore été officiellement approuvé. En l'attente, toutes dispositions doivent être prises par les pétitionnaires pour réaliser une isolation acoustique adaptée de leurs constructions réalisées à proximité de la RN 88.

ARTICLE DG 10 : CANALISATIONS GAZ DE FRANCE

Les services de GRTgaz seront consultés pour tous les actes d'urbanisme (certificats, d'urbanisme, permis de construire, lotissements...) dans une bande de 250 m de part et d'autre des canalisations de GRTgaz reportées au plan des servitudes. Dans une bande de 100 m de part et d'autre des canalisations, la réglementation peut imposer une densité maximale.

ARTICLE DG 11 : AUTORISATION D'URBANISME EN ZONE INONDABLE

En l'attente du PPRI en cours d'établissement pour la rivière La Semène, les demandes d'autorisations d'urbanisme en secteur inondable (cf. cartes d'aléas annexées au dossier de PLU) feront l'objet de prescriptions établies par les services de la DDE ou le service instructeur de la Communauté de Communes.

DEFINITIONS DE BASE

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C. O. S.)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher susceptibles d'être construits par m² de sol.

ANNEXES :

Sont considérées comme annexes, les constructions non affectées à l'usage d'habitation dont la fonction est complémentaire à celle du bâtiment principal (habitation, commerce, activité économique, ...) situées sur la même unité foncière. Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool - house, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...

EXTENSION :

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol.

SURFACE CALCULEE A PARTIR DU NU INTERIEUR DES MURS :

Cette surface se mesure à partir du nu intérieur des murs, au-dessus des plinthes, c'est-à-dire, à partir du mur tel qu'on le voit lorsque l'on est à l'intérieur de la construction, sans prendre en compte ni l'épaisseur du mur brut, ni celle des matériaux isolants intérieurs et extérieurs, ni celle des revêtements ou autres enduits de décoration intérieurs et extérieurs, etc...

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- d'une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée, définie à l'article 10 de chaque zone,
- d'une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines, définie aux articles 6 et/ou 7 de certaines zones.

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les limitations de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

DEFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, excepté pour les bois énumérés à l'article L.331.2 du code forestier.

EMPLACEMENT RESERVE

. Article L.123-2 du code de l'urbanisme : Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il détermine et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.
- d) A délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

. Article L.123.17 du code de l'urbanisme : le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

. Article R.123.10 alinéa 3 du code de l'urbanisme : les emplacements réservés 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 une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante 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.