

LIGNY-LE-RIBAULT

REVISION DU PLU

REGLEMENT - Articles 1 et 2

Le 1er juillet 2011

Articles du règlement	Intitulé
Article 1	Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2	Occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation des sols

3 Réunions de travail :

- **Articles 1 et 2**
- **Articles 3 à 8**
- **Articles 7 à 14**

N.B : Tout ce qui n'est pas interdit est admis.

Qu'est-ce qui est réglementé dans les articles 1 et 2 ?

- **les 9 destinations définies par l'article R.123-9**
- **les occupations et utilisations du sol réglementées visées à l'article R.421-19**
 - **les occupations et utilisations du sol recommandées de réglementer (cf. GRIDAUH et L.111-3)**

Les 9 destinations définis à l'article R.123-9

1. **L'habitation**
2. **Le commerce** : activité économique d'achat et vente de biens ou de service. La *présentation directe au public* doit constituer une activité prédominante.
3. **L'artisanat** : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercée par des *travailleurs manuels*, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.
4. **L'industrie** : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
 - ⇒ *aux yeux de la jurisprudence administrative, le critère déterminant est celui de la méthode de fabrication utilisée, la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*
5. **Les bureaux** : les activités de services qui ne possèdent *pas d'accessibilité directe à la clientèle* (ie : activité de gestion, études, ingénierie, informatique...)
6. **Les entrepôts** : *stockage* de produit divers.

Les 9 destinations définies à l'article R.123-9

7. L'hébergement hôtelier : *deux critères essentiels* :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence des services qui caractérisent l'établissement hôtelier (restaurant, accueil, lingerie), ces services devant être gérés par le personnel propre à l'établissement.

8. L'agriculture

9. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : cette notion ne peut pas se confondre uniquement avec celle d'un bâtiment recevant du public mais doit revêtir l'idée de réponse apportée à un besoin collectif. (ie : mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales ≠ les complexes cinématographiques, les résidences de tourisme.)

La jurisprudence est assez floue sur cette définition.

TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

		UA Centre historique (à préserver)	UB Tissu pavillonnaire	AU Tissu pavillonnaire (à urbaniser)	AUE Secteur d'équipement projeté	A Zone agricole	Ah Secteur bâti : extension limitée du bâti existant	N Zone naturelle	Nh Secteur bâti : extension limitée du bâti existant
1	Constructions et installations à usage d'habitation	O	O	O	OSC ①	OSC ②	N	N	N
2	Constructions et installations à usage d'artisanat	O	O	O	N	N	N	N	N
3	Bureaux	O	O	O	N	N	N	N	N
4	Constructions et installations à usage commercial	O	O	O	N	N	N	N	N
5	Constructions et installations à usage industriel	O/N	O/N	O/N	N	N	N	N	N
6	Entrepôts	O/N	O/N	O/N	N	N	N	N	N
7	Hébergement hôtelier	O	O	O	N	N	N	N	N
8	Constructions et installations à usage agricole	N	N	N	N	O	N	N	N
9	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	O	O	O	O	OSC ③	OSC ④	OSC	OSC
10	Changement de destination	 	 	 	 	 	OSC ⑤	 	OSC
11	Extensions	 	 	 	 	 	OSC	 	OSC

O = autorisé

N = interdit

OSC = autorisé sous condition particulière

Le R.421-19

Les occupations et utilisations des sols soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont concernées par l'interdiction ou l'autorisation sous condition. Dans le cas contraire, l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) ne pourra pas être refusée au titre du PLU.

- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attractions
- Les aires de jeux et de sports
- Les golfs
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol

TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

		UA	UB	AU	AUE	A	Ah	N	Nh
12	Parcs résidentiels de loisirs	N	N	N	N	N	N	N	N
13	Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	N	N	N	N	N	N	N	N
14	Parcs d'attractions	N	N	N	N	N	N	N	N
15	Aires de jeux et de sport	O	O	O	O	N	N	N	N
16	Golf	N	N	N	N	N	N	N	N
17	Aires de stationnement ouvertes au public	O	O	O	O	N	N	N	N
18	Dépôts de véhicules	OSC ⑥	OSC	OSC	N	N	N	N	N
19	Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	N	N	N	N	N	N	N	N
20	Affouillements et exhaussements du sol	OSC ⑦	OSC	OSC	OSC	OSC	OSC	OSC	OSC

O = autorisé

N = interdit

OSC = autorisé sous condition particulière

La pratique (GRIDAUH)

Autres activités non soumises à l'accomplissement préalable d'une formalité mais qu'il est recommandé de réglementer :

- Dépôts de matériaux divers,
- Stockages divers liés à l'occupation et l'utilisation du sol autorisées,
- Décharges, épaves et centres d'enfouissement,
- Les carrières.

TYPES D'OCCUPATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

	Ua	Uh	AU	UE	A	Ah	N	Nh
21 Dépôts de matériaux divers (gravats, ferrailles, etc.)	N	N	N	N	N	N	N	N
22 Aires de stockage divers liées à l'occupation et l'utilisation du sol autorisées	OSC	OSC ⑧	OSC	OSC ⑨	O	OSC	OSC	OSC
23 Décharges, épaves, et centres d'enfouissement	N	N	N	N	N	N	N	N
24 Carrières	N	N	N	N	N	N	N	N

O = autorisé

N = interdit

OSC = autorisé sous condition particulière

Le L.111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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.

Interdictions de réglementer dans le PLU :

⇒ **Interdire les « lotissements » dans un PLU est illégal.** La jurisprudence considère que les documents d'urbanisme ne peuvent porter que sur des règles de fond et non sur des procédures.

ECMO vous remercie de votre attention

① Habitats en zone AUE

Les locaux à usage d'habitation et leurs extensions destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour la bonne marche et la surveillance des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone à **condition qu'ils soient intégrés aux constructions à usage d'équipements.**

② Habitats en zone A

Les habitations et leurs extensions nécessaires aux exploitations agricoles ne peuvent être admises **qu'à condition :**

- Qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect de règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
- Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

③ Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en Zone A, Ah, N et Nh

Autorisées à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- qu'elles soient de faible emprise

④ **Changement de destination de toute nature en secteurs Nh et Ah**

En plus des conditions générales liées à la zone N et A

Le changement de destination en habitation et à usage d'activités autorisé à **condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.**

⇒ Possibilité de **choisir le type d'activité** (bureaux, entrepôts, agricole...)

⑤ Annexes et extensions des constructions et installations en secteurs Ah et Nh

En plus des conditions générales liées à la zone N et A

Les annexes et extensions sont autorisées à condition d'être situées à proximité des constructions existantes pour les annexes.

Ils sont autorisés à condition d'être liés à une activité existante.

7 Affouillements et exhaussements du sol dans toutes les zones

Ils sont autorisés si :

- Ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol autorisées dans la zone,
- ou s'ils sont directement liés à des équipements collectifs.

Ils sont autorisés à condition qu'ils soient non visibles du domaine public.

⑧ Aires de stockages divers liées à l'occupation et l'utilisation du sol autorisées

Elles sont autorisées à condition :

- d'être liées à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées
- et d'être non visibles du domaine public.