

# TITRE I

## LES DISPOSITIONS GENERALES

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

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

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.****Article R.111-2**

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.

**Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

**2 – L'article R.123-10-1 : Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

*Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.*

**3 – L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement. »

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.

**4 – L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : *Le sursis à statuer***

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

**5 – L'article L.421-4° du code de l'urbanisme : *L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique***

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**6 – L'article L.421-5° du code de l'urbanisme : *La desserte des réseaux***

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

**7 – Protection du patrimoine archéologique (loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003)**

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques. Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

**8 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, AINSI QUE LES AUTRES REGLEMENTATIONS LOCALES OU PRISES AU TITRE DE LEGISLATIONS SPECIFIQUES CONCERNANT les servitudes d'utilité publique AFFECTANT L'UTILISATION DES SOLS**

**9 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- \* LES ESPACES NATURELS SENSIBLES DES DEPARTEMENTS
- \* LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN
- \* Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- \* Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

**10 – La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :**

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

**RAPPELS REGLEMENTAIRES DES AUTORISATIONS D'URBANISME :**

Suite au décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont regroupées en 3 procédures :

- \* Permis de construire ou déclaration préalable
- \* Permis d'aménager ou déclaration préalable
- \* Permis de démolir.

Selon la superficie créées et/ou l'importance des travaux et leur localisation, le code de l'urbanisme précise laquelle des demandes soit être déposée en mairie.

**ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

**Les zones urbaines** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

- la zone UA, le centre « urbain » de Montbartier : le village ancien. Elle comprend deux secteurs :
  - UAA au Sud Ouest sur le secteur Caillaux, soumis à Orientation d'Aménagement et de programmation
  - UAB au Sud de la place centrale.
- la zone UB, les hameaux et les extensions urbaines moins denses et non desservies par l'assainissement collectif ;
- la zone UZ, concerne le domaine public autoroutier ;
- la zone UY, correspond au domaine public ferroviaire.

**Les zones à urbaniser** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

- la zone 1AUa, les extensions urbaines du village doivent être aménagées dans leur ensemble pour accueillir de nouvelles constructions ;
- la zone 1AUb, les extensions de l'agglomération Montbartérienne peuvent s'urbaniser par des opérations d'ensemble ou diffuses avec un assainissement autonome ;
- la zone 1AUX, zone réservée à l'accueil ou à l'extension d'activités industrielles ou artisanales ;
- la zone 1AUe, réservée à l'accueil d'activités artisanales à faibles nuisances et d'équipements collectifs ;
- la zone AUE est destinée à l'accueil des activités économiques et correspond aux terrains inclus dans le périmètre de la ZAC de la Plate-forme logistique. Elle comprend deux secteurs :
  - AUEa en bordure du plan d'eau et en vitrine de l'autoroute A62
  - AUEc au sud-ouest de la ZAC.
- la zone 2AU, est aujourd'hui fermée car les réseaux à proximité sont insuffisants, elle ne pourra être urbanisée qu'après modification du PLU ;

**Les zones agricoles** : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :

- la zone A, est agricole et pourra accueillir de nouveaux bâtiments agricoles.

**Les zones naturelles** ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont :

- la zone N, délimite des sites ayant un intérêt paysager et écologique notamment le long du canal ;
- la zone NL, est une zone vouée à accueillir une aire et des aménagements liés à un camping ;

- la zone Nh, correspond aux bâtiments à usage d'habitation présents dans la zone agricole.
- La zone Ngs1 correspond aux secteurs de compensations environnementales hors périmètre de la ZAC Grand Sud Logistique.
- La zone Nre correspond aux secteurs à très forts enjeux environnementaux dans la ZAC Grand Sud Logistique.

#### **ARTICLE 4 – PRECISIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT**

##### **1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

##### **2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

#### **ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 5-3 du dossier.

#### **ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.