



REVISION ALLEGEE N°1 DU P.L.U.

4

REGLEMENT – EXTRAIT

ENQUETE PUBLIQUE

Plan Local d'urbanisme

Approbation le 19 Décembre 2017

Révision et Modifications :

Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 Novembre 2020

Révision allégée n°1

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la procédure en date du 26 Octobre 2021



Texte supprimé

Texte ajouté

Sommaire

T I T R E I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
T I T R E II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	39
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX	43
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1, 2 et 3 AUg	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 et 2 AUC.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1-2AUj	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj.....	60
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
T I T R E V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL	72
TITRE V	75
Liste recommandée des arbres à planter dans les jardins :.....	76
Liste recommandée des arbustes à planter dans les jardins :	76
DEFINITIONS DE TERMES DU REGLEMENT.....	77

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal des Ancizes-Comps.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

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 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 Forestier
- le Code du Patrimoine
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. L'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme précise que « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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. »

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) La commune est concernée par un risque modéré de sismicité. Les règles de construction doivent être adaptées à ce risque (arrêté du 29 mai 1997).

3 - RAPPEL

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont également soumis au permis de démolir.

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable « les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Les éléments identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés.

4 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., des lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque.

5 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

6. PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L421-3 et R421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en sous-secteurs.

LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et secteurs : Ud, Ug, Uc, Ue, Ui, Uj, Uja, UL

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

LA ZONE Ud est une zone de centre bourg historique dont la densité est élevée et dans laquelle cohabitent logements, services de proximité, commerces de proximité, activités non bruyantes et non polluantes, petits équipements. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

LA ZONE Ug se situe principalement en périphérie du centre bourg et constitue l'essentiel de la zone urbaine. Il s'agit d'une zone accueillant une certaine diversité de fonctions, mais la vocation résidentielle y est prédominante.

Elle comporte des secteurs Ug* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

LA ZONE Uc correspond aux villages et groupes de constructions dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère rural et leur animation.

Elle comporte des secteurs Uc* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

LA ZONE Ue est une zone principalement destinée aux équipements publics ou collectifs : activités d'enseignement, de sports, de loisirs...

LA ZONE Ui est une zone principalement destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes.

LA ZONE Uj La zone Uj est principalement destinée aux activités industrielles lourdes

LA ZONE Uja est une zone de jardins dans laquelle sont tolérés des cabanes et abris de jardin.

LA ZONE Ul est principalement destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Elles comprennent les zones : **1-2-3-AUg ; 1-2AUc ; 1-2AUj ; AUj ; 1AUi**

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg ainsi que les zones 1AUc et 2AUc sont des zones à urbaniser opérationnelles, suffisamment équipées. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à un échéancier et des prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUi est une zone à urbaniser opérationnelle, destinée aux activités de toutes natures et de petites dimensions. Il s'agit d'une zone dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1-2AUj sont des zones à urbaniser opérationnelles, destinées aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage. Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, suffisamment équipée, dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AUj est une zone à urbaniser non opérationnelle destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage.

LA ZONE AGRICOLE

Elle est constituée par la zone A.

La zone **A** est une zone dédiée au développement de l'exploitation agricole, qui permet d'accueillir des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité.

Elle est régie par les dispositions du Titre IV du présent règlement.

LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones : **N ; NI ; Ne, Nc ; Nn ;**

Elles sont régies par les dispositions du Titre V du présent règlement.

La zone N est une zone à protéger, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Nn correspondant à la zone Natura 2000, présentant des enjeux écologiques plus importants.

La zone Ne est une zone principalement dédiée à permettre l'adaptation et l'évolution d'un bâtiment, pour un usage économique, de loisirs et au secteur de la déchetterie

La zone NL est une zone principalement destinée à une vocation de sports ou de loisirs, de tourisme. Elle comprend un sous-secteur **NLt (STECAL)** destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs démontables et/ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière

La zone Nc est une zone principalement destinée à l'évolution de bâtiments existants, correspondant à des cabanes pour un usage de loisirs.

8 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

9 – NON APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « 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 ou 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 ».

Le règlement de la commune de Les Ancizes-Comps s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

T I T R E V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N
NI / Nit
Ne
Nc
Nn

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La zone NI est une zone destinée à recevoir des activités à caractère de sports ou touristiques avec des équipements d'accueil légers, abris pour les utilisateurs (randonneurs, pêcheurs, sportifs). En raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, des constructions projetées devront s'insérer dans le paysage et permettre de conserver le caractère naturel des lieux.

La zone NI comprend un sous-secteur Nlt (STECAL) destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs démontables et/ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière.

NI 1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions neuves à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

NI 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone NI :

- Les extensions limitées de bâtiments existants à vocation de sports, de loisirs ou de tourisme, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés aux loisirs et au tourisme.

~~Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel et à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une exploitation agricole.~~

Dans la zone Nlt :

- Les habitations légères de loisirs démontables et/ou transportables, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m² et dans la limite de 80 m² de surface de plancher totale.
- Les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés à l'hébergement touristique.

Dans la zone NI et la zone Nlt :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel et à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une exploitation agricole.

NI 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Pour être aménagés, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination envisagée.

NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau**

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel réglementaire et contrôlé.

b) Eaux pluviales

- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

- Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

NI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 3 mètres des limites séparatives de la parcelle.

NI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

NI 9 - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.

Dans le sous-secteur N1t, cette hauteur ne peut excéder 5 m sur une verticale donnée.

NI 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage

L'utilisation du bois non teinté en façades est fortement recommandée

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux maçonnés préfabriqués

Les matériaux brillants ou réfléchissants

Les matériaux n'ayant pas de stabilité dans le temps

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux.

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge ou gris ardoise. Elles peuvent également être végétalisées.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

NI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

NI 15 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

NI 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.