

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

### 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LA LONDE.

### 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU PRESENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19, et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, et R 111-20 à R 111-27.

b. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, (règles en vigueur au 31 décembre 2015), notamment :

↳ les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",

↳ les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,

↳ les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

↳ les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

↳ les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

↳ les dispositions de la loi "Grenelle" du 12 juillet 2010 et ses décrets d'application,

↳ les dispositions de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové,

↳ les dispositions de la loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

↳ les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur, et notamment du Règlement Sanitaire Départemental,

↳ les dispositions prises en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,

↳ les règles d'urbanisme des lotissements en vigueur, et notamment ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

↳ des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées par délibération du Conseil municipal en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

¿ **Les zones urbaines, dites "zones U"** : elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

¿ **Les zones à urbaniser, dites "zones AU"** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère non bâti, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comportent les zones 1AU, constructibles dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU ; et les zones 2AU, inconstructibles dans l'attente d'orientations d'aménagement et de programmation.

¿ **Les zones agricoles, dites "zones A"** : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

¿ **Les zones naturelles et forestières, dites "zones N"** : elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Y sont autorisés des secteurs de taille et de capacité limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

### 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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 avoisinantes, autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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 d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 5 - DEROGATIONS

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

## 6 – DÉFINITIONS

**a. Hauteur maximale :** La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout de toiture ou le haut de l'acrotère de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**b. Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone) :

**Voies :** Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements ainsi que les chemins ruraux). Les chemins d'exploitation et chemins piétonniers, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Emprises publiques :** aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

**c. Limites séparatives**

On entend par limites séparatives :

- les limites latérales d'un terrain qui ne sont pas une limite de voie publique ou privée ou une emprise publique
- les limites en fond de parcelle.

**d. Annexe :** Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, accolées ou non à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments. Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

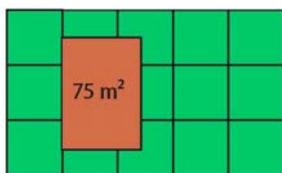
**e. Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le C.E.S. est le rapport de l'emprise au sol de la construction à la surface de la parcelle. Le nombre de niveaux construits n'affecte pas le C.E.S. A titre d'exemple, un C.E.S. de 50% (ou de 0,5) correspond à une construction de la moitié de la parcelle. Sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> avec un C.E.S. de 25%, la construction peut occuper 125 m<sup>2</sup>.

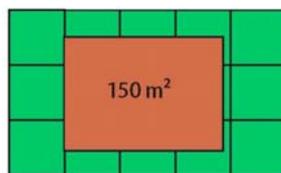
*Voir illustrations ci-après.*

## Le coefficient d'emprise au sol (CES)

Le CES définit le rapport de la surface projetée du bâtiment à la superficie de la parcelle. Il s'exprime en pourcentage.



CES = 20 %



CES = 40 %



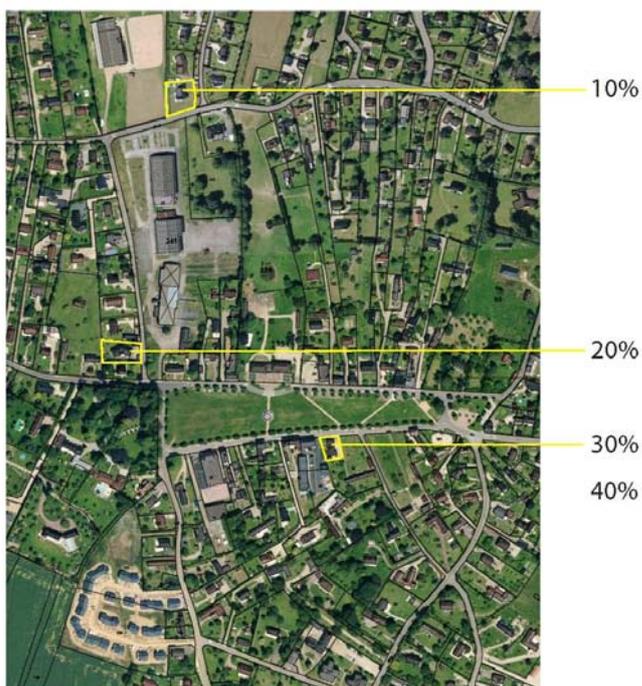
CES = 70 %

Exemples pour une parcelle de 375 m<sup>2</sup> (15 x 25 m)

Un CES élevé favorise des densités fortes, un CES faible induit un tissu urbain plus aéré où l'implantation de la construction dégage du terrain libre, utilisable par exemple comme jardin.

Plusieurs niveaux peuvent être autorisés.

## Exemples de CES à La Londe



**f. Surface de plancher**

Elle est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions des surfaces définies par l'article R 112-22 du code de l'urbanisme.

**g. Ruine** : bâtiment n'ayant pas conservé l'essentiel des murs porteurs.

**h. Opération d'aménagement d'ensemble**

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une ZAC.

## **7. ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 151-19 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.

## **8 - OUVRAGES SPÉCIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...), ainsi que de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, silos...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones.

## **9 - PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET ARCHITECTURAL**

### **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- articles L 523-1, L 523-4, L 523-8, L 522-5, L 522-4, L 531-14 et R 523-1 à R 523-14 du code du patrimoine,
- article R 111-4 du code de l'urbanisme,
- article L 122-1 du code de l'environnement,
- article L 322-2, 3<sup>eme</sup> du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les informations archéologiques présentent l'état actuel des données issues de la carte archéologique nationale. Celle-ci est susceptible d'être mise à jour et d'apporter de nouvelles connaissances archéologiques sur le territoire de la commune. En cas d'informations nouvelles, le service régional de l'archéologie portera à la connaissance de la commune les nouveaux gisements ou sites, leur localisation et, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection conformément aux articles L 522-4 et 522-5 du code du patrimoine.

### **PATRIMOINE ARCHITECTURAL**

Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire ainsi que leurs abords sont soumis aux dispositions de la loi du 2 mai 1930 (articles L 341-1 à L 341-15 du code de l'environnement).

## **10 - ESPACES BOISÉS**

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit la superficie, dans les bois propriétés d'une collectivité publique.

## **11. CLOTURES**

Sur le territoire de La Londe, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## **12. PERMIS DE DEMOLIR**

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de La Londe.

## **13. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT**

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 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.

## **14. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En application de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 m de part et d'autre des routes visées à l'article L 142-19 du Code de l'urbanisme..

Elle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **15. ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune de La Londe étant classée en aléa faible pour le risque de retrait / gonflement des argiles, les règles suivantes doivent être respectées :

### **- Pour les nouveaux projets**

Pour un nouveau projet de maison individuelle en zone sujette à un phénomène de retrait-gonflement des argiles, il est recommandé d'effectuer une investigation géotechnique si nécessaire pour vérifier la présence de sols sensibles au phénomène de retrait-gonflement.

Si les résultats démontrent la sensibilité du sol à ce phénomène :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire.
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (voir ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâtiment, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements.

#### **- Pour les projets sur des constructions existantes**

Pour un projet sur une maison individuelle existante, il est recommandé d'effectuer une investigation géotechnique si nécessaire pour vérifier la présence de sols sensibles au phénomène de retrait-gonflement.

Si les résultats démontrent la sensibilité du sol à ce phénomène :

- d'appliquer des mesures forfaitaires (voir ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâtiment, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements ou
- de démontrer par une étude géotechnique que les fondations du bâtiment sont suffisamment dimensionnées pour éviter les désordres pouvant potentiellement être causés - de par la nature du sol sensible - par les nouveaux aménagements.

#### **- Mesures forfaitaires**

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 à 1,2 m selon la sensibilité du sol.
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente.
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.
- Prévoir des chaînages horizontaux et verticaux pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joint souple).
- Éviter les pompages à usage domestique.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géo membrane...)
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de celle-ci le long des murs intérieurs.
- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.