

# **COMMUNE DE LEAZ**

## **Plan Local d'Urbanisme**

---

### **3**

## **Règlement**

---

- POS mis en révision le 22 mars 2002
- PLU arrêté le 5 décembre 2005
- PLU approuvé le 18 juillet 2006

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LEAZ.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

### Rappels :

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.L.U., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

La démolition des constructions est soumise à permis de démolir (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole.

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation.

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles (ou non équipées).

1. La zone urbaine : UA.

2. Les zones naturelles ou non équipées sont : 1AU, 2AU, A et N.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant, des secteurs et des emplacements réservés dont la liste est annexée au plan d'occupation des sols.

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### ARTICLE 5 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

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 les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de

l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU, ...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur 1AUa de LEAZ concerne une zone de plus grande densité où la mixité de l'habitat sera encouragée.

Le secteur 1AUL de LEAZ sera ouvert au fur et à mesure de la réalisation des réseaux d'assainissement.

Le secteur 1AUG de GRESIN sera ouvert dès que le renforcement des réseaux publics d'alimentation en eau potable aura été réalisé.

Les secteurs 1AUd de LONGERAY seront urbanisés suivant un plan d'ensemble pour sauvegarder la qualité du site.

#### Rappels :

- L'édification des clôtures non agricole est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les constructions à usage : d'activités industrielles, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.
- 8- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou professionnel à proximité des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques (en application de la loi d'orientation agricole).

# 1AU

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone 1AU et ses différents secteurs les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.**

Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...)

Toute nouvelle opération doit présenter les caractères suivants :

\* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Notamment, l'ouverture à l'urbanisation des zones est conditionnée :

- par le renforcement du réseau public d'alimentation en eau potable dans le secteur 1AUG ,
- par la réalisation du réseau d'assainissement dans le secteur 1AUL.

\* elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU notamment dans les secteurs 1AUD en limite du site inscrit du Fort l'Ecluse,

\* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

\* opération d'une superficie minimum de 6.000 m<sup>2</sup> (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser. Cette dernière condition ne s'applique pas au secteur 1AUL à l'ouest de la rue de la Platière.

\* opération sur la totalité de la superficie des zones 1AUD à Longeray.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Les voiries et accès seront réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

# 1AU

Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

### 2 - Assainissement

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, notamment dans les secteurs 1AUd, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

b) – L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3- Eaux pluviales

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4- Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

### 5- Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...) doit prévoir un dispositif facilitant le service de collecte ou, à défaut, un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans réglementation particulière.

# 1AU

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 5 m de l'alignement.

Toutefois :

- dans le secteur 1AUa, un recul de 2,50 mètres est admis en cas de pignon ou de mur aveugle le long de la voie. Le retrait se mesure depuis le pied de façade sans tenir compte des débords de toiture ou éléments architecturaux en saillie inférieurs à 0,80 mètre
- dans les secteurs 1AUd les constructions sont autorisées à l'alignement des voies internes de desserte.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Dans le secteur 1AUa le retrait minimum est fixé à 3 mètres. Le retrait se mesure depuis le pied de façade sans tenir compte des débords de toiture ou éléments architecturaux en saillie inférieurs à 0,80 mètre

Dans les secteurs 1AUd, les constructions sont autorisées sur limite séparative ou avec un recul minimum de 3mètres.

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- Elles sont implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE



Sans réglementation particulière.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

## ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres et 4,40 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics.

## ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

### **Généralité**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

« 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 ».

### 1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

### Dans les secteurs 1AUd :

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. L'orientation des faîtages sera en cohérence avec les alignements bâtis déjà construits.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

Les baies intégrées à la pente du toit sans saillies sont autorisées sous réserve :

- Que leur superficie n'excède pas 5 pour cent de la surface du pan de toiture,

- Qu'elles soient réparties régulièrement sur la toiture.

Les couvertures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles terre cuite de couleur rouge ou brun-rouge.

2) Eléments de surface :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement : les tons vifs y compris le blanc pur, sont interdits pour les enduits et peintures de façade.

Les bâtiments annexes à l'habitation (garage, abris à bois,...) seront intégrés avec soin aux constructions préexistantes.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, hauteur.
- Les clôtures sont limitées à une hauteur totale de 2 m et les murs ne peuvent pas dépasser 1,00 m.

Dans le secteur 1AUa les clôtures auront une hauteur maximum de 1,20 m et seront situées en retrait par rapport à l'emprise du domaine public de 1,00 m. Dans l'espace de 1,0 m laissé libre seront plantées des haies taillées à une hauteur maximale de 1,50 m.

## ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Normes de stationnement :

Habitations : 2 places par logement créé dont 1 hors clôture.

## ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée,...) prévoir 10% au minimum pour des espaces verts commun (hors stationnement).

Cette règle ne s'applique pour le secteur 1AUa dans lequel les espaces libres sont déjà créés.

Ces espaces seront traités le plus simplement possible en évitant une parcellisation trop accentuée des espaces engazonnés ou plantés par rapport aux espaces de voirie ou de stationnement.

Les alignements boisés repérés au aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7° devront être compensés par des plantations de qualité équivalente en cas de suppression partielle de ces espaces.

## SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,2 et à 0,35 dans le secteur 1AUa.

N