

# Table des matières

<b>I.</b>	Contenu et définitions	3
I.1.	Le règlement du P.L.U.	3
I.2.	Définitions	5
<b>II.</b>	Dispositions générales	8
II.1.	Champ d'application territoriale du plan	8
II.2.	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	8
II.3.	Division du territoire en zones	10
II.4.	Adaptations mineures	11
II.5.	Dispositions particulières	11
<b>III.</b>	Règlement des zones Urbaines	12
III.1.	Zone UA	13
III.2.	Zone UC	20
III.3.	Zone UH	27
III.4.	Zone UL	32
III.5.	Zone UY	37
<b>IV.</b>	Règlement des zones A Urbaniser	42
IV.1.	Zone 1AU	43
IV.2.	Zones 2AU/3AU	44
<b>V.</b>	Règlement des zones Agricoles	45
V.1.	Zone A	45
<b>VI.</b>	Règlement des zones Naturelles	52
VI.1.	Zone N	52

VI.1.	Zone Nh	56
-------	---------	----



# I. Contenu et définitions

## I.1. Le règlement du P.L.U.

L'article R.123-4 du code de l'urbanisme stipule que « le **règlement** délimite

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'article R.123-9 précise que « le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

(...)

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques. »

Il comprend des dispositions générales et pour chaque zone du P.L.U. un règlement construit sur le modèle suivant :

## **CARACTÈRE DE LA ZONE**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 - Accès et voirie**

**Article 4 - Desserte par les réseaux**

**Article 5 - Caractéristiques des terrains**

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers**

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

**Article 9 - Emprise au sol**

**Article 10 - Hauteur des constructions**

**Article 11 - Aspect extérieur - Clôtures**

**Article 12 - Stationnement des véhicules**

**Article 13 - Espaces libres – Plantations – Espaces boisés**

### **SECTION 2 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le caractère de la zone précise l'affectation dominante de la zone, ainsi que les principales caractéristiques de l'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone. La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles, l'implantation des constructions et la morphologie urbaine. La section 3 définit les possibilités maximales d'occupation du sol.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger ...) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagement arrêtées par le conseil municipal.

## I.2. Définitions

### **TERRAIN (ou UNITE FONCIERE)**

Est considéré comme terrain, toute unité foncière d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **FOND DE PARCELLE**

Pour les terrains de forme quadrilatère, est définie comme fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

### **ALIGNEMENT**

Il correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **VOIE**

Est considérée comme voie, au titre du présent règlement, toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, ouverte à la circulation publique automobile ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine.

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

L'**égout du toit** correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière.

Le **faîtage** constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées.

L'**acrotère** constitue l'élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

### **MARGES DE RECUl PORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction (tels que auvents, portiques, avancées de toiture, éléments architecturaux. ..) peuvent être admis dans la marge de recul dans la limite de 1,50 mètre.

Les marges de recul s'appliquent également au sous-sol du bâtiment.

### **LOGEMENT**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant, des sanitaires complets (toilettes, WC), un bloc-cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparé dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

### ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, (tels que portiques, auvents, bandeaux, corniches, balcons, débords de toiture. ..) mais ne créant pas de surface hors oeuvre nette.

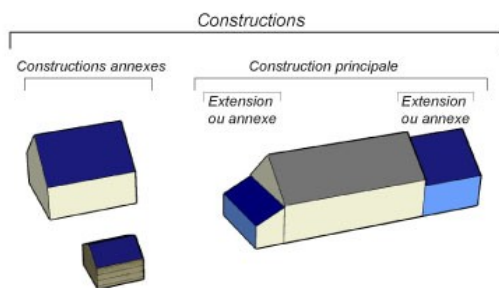
### PIECES PRINCIPALES / VERANDAS

En référence à l'article R.111-1 du code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour, à la cuisine ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être, soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce annexe.

### CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise et de la SHOB au sens de l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.



### VOLUME PRINCIPAL / VOLUME SECONDAIRE

Il peut y avoir au sein d'une même construction, plusieurs volumes : un volume principal et un ou des volumes secondaires.

Le volume principal est plus haut et plus long que le volume secondaire. Il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans.

Le volume secondaire est greffé au volume principal et est d'une hauteur égale ou inférieure au volume principal.

### SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) – SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON)

Pour le calcul de ces surfaces, il convient de référer à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

### EMPRISE ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol « indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle ».

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé ou un espace boisé classé. Les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE - PERMIS VALANT DIVISION

*Article R.421-7-1 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par les documents énumérés à l'article R.315.5 et, le cas échéant, à l'article R.315.6.*

*Dans le cas mentionné au premier alinéa, et lorsqu'un coefficient d'occupation des sols est applicable au terrain, la demande peut être accompagnée d'un plan de division du terrain précisant, le cas échéant, le terrain d'assiette de la demande d'autorisation et répartissant entre chacun des terrains, issus de la division la surface hors oeuvre nette.*

#### **ANNEXES**

Constructions accolées ou non, et accessoires à la construction principale (abri de jardin, **abri pour animaux**, garage, remise ...) sans communication interne avec celle-ci.

*collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »*

## **II. Dispositions générales**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du code de l'urbanisme.

### **II.1. Champ d'application territoriale du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **MEGRIT**.

Il concerne toutes utilisations du sol qu'elles soient soumises ou non à décision.

### **II.2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

*Article L.110 : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.*

*Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les*

*Article L.111-1 : Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.*

*Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un « plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé » ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.*

*Article L.111-1-1 : Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre », adaptés aux particularités géographiques locales.*



*Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.*

*Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. « Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. » Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.*

*Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants.*

*Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants. Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L.145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L.146-1 et suivants sur les zones*

*littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.*

### **II.2.1 - Règles antérieures**

Les règles de ce plan local d'urbanisme (**P.L.U.**) se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicable au même territoire.

### **II.2.2 - Règles générales applicables**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111-24 du code de l'urbanisme (texte communément appelé Règlement national d'urbanisme, RNU).

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

## II.3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

a- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre II :

- **UA** : la **zone UA** est une zone urbaine dense, destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation
- **UC** : la **zone UC** est une zone de construction en ordre discontinu à densité moyenne, où se côtoient habitat et équipements publics correspondant aux extensions du centre-bourg.
- **UH** : la **zone UH** correspond à des secteurs pouvant recevoir, sous certaines conditions, un habitat peu dense en accroche sur les villages et hameaux existants.
- **UL** : la **zone UL** est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs.
- **UY** : la **zone UY** est une zone urbaine destinée à accueillir les activités économiques.

b- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre III :

- **AU** : les zones à urbaniser, dites **zones AU** sont des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui les rendraient impropres ultérieurement à une urbanisation cohérente.

c- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre IV :

- **A** : les **zones A** sont des zones de richesses naturelles où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser. L'occupation du sol est essentiellement réservée aux besoins des exploitations agricoles.

nota : les zones peuvent être divisées en secteurs :

- le secteur **a** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sont interdites

d- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent le présent titre et les dispositions des différents chapitres du titre V :

- **N** : les **zones N** correspondent aux parties du territoire qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages et de la fragilité des milieux écologiques.

nota : les zones peuvent être divisées en secteurs :

- le secteur **h** correspond aux parties du territoire dans lesquelles l'extension des constructions à destination autres que agricole sont autorisées.
- le secteur **k** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les carrières et les installations classées sont autorisées.
- le secteur **eq** correspond aux parties du territoire dans lesquelles les équipements publics sont autorisés.

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- les **bois, forêts, parcs** classés comme espaces boisés auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VI et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolées ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.

- les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées au titre VII et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans les annexes au P.L.U.

## II.4. Adaptations mineures

Il s'agit de l'application des dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

## II.5. Dispositions particulières

*Article L.111-3 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*