

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **BALAN**.

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

- ◆ 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 publiques
 - * 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.
- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- ◆ Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :
 - * le sursis à statuer
 - * le droit de préemption urbain
 - * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - * les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - * la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L 111-3)
 - * les autres règles telles que :
 - ◇ l'article L 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés les constructions ou utilisations nouvelles aux abords des grands axes routiers
 - ◇ l'article L 421-5 qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.
- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible.

ARTICLE 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 et forestières.

Les zones UA, UF, UX, 1 AU, et A sont concernées par le PPRT (plan de prévention des risques technologiques) approuvé le 30 mai 2012 *.

Une trame indiquant le risque potentiel technologique est superposée sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, et au vu du PPRT.

*** Police d'écriture (Comic sans MS) utilisée pour distinguer les corrections apportées en 2014**

Différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs :

- ◇ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre II du présent règlement sont :
 - * **UA, comprenant les secteurs UAa et UA hd**
 - * **UF**
 - * **UL**
 - * **UM**
 - * **UX.**

- ◇ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre III du présent règlement sont :
 - * **1 AU avec le secteur 1 AU hd**
 - * **1AUx**
 - * **1 AUL**

- ◇ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre IV du présent règlement sont :
 - * **A**

- ◇ Les zones Naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre V du présent règlement sont :
 - * **N**
 - * **N L**
 - * **N m.**

- ◆ Le plan local d'urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme):
 - * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, et programmes de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaires sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
 - * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

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 des sols, 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 lesdites 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 - RAPPELS DE DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ◆ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- ◆ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - * aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - * garages collectifs de caravanes
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f et g du Code de l'Urbanisme. Le permis de démolir est exigé dans toutes les zones.
- ◆ Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies indiquées aux articles 6 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (tels que : postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc,...) dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont immédiatement constructibles.