



# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Soulaïres.

Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

## ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- Articles L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- Article L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- Article R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- Article R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Article R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- Article R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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.

2) S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

• Conformément au 3e alinéa de l'article L126,1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

• Les zones où il existe un risque lié au phénomène de retrait / gonflement des sols argileux, il est fortement recommandé de faire une étude géotechnique conforme à la norme NF P94-500, afin d'adapter les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au risque de tassement différentiel.

Cette étude de sol sera au minimum de type G11 (pour s'assurer de l'absence d'argile). Si le terrain est réputé argileux, il conviendra de privilégier une étude de type G12 (étude d'avant-projet), G2 (étude de projet) et G3 (étude et suivi d'exécution), suivant les différentes étapes du projet.

3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est

pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent

#### 4) Demeurent également applicables :

- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités.
- la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006,
- ....

#### 5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général...

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

› Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **3 types de zones** :

• Les zones urbaines, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des quatre chapitres du titre II du présent règlement. On distingue :

- une zone U, qui correspond au bourg. Elle est affectée à l'habitat et aux activités qui lui sont compatibles (activités, artisanat, services, commerces, équipements, etc.).
- Cette zone U englobe un secteur UE dédié aux équipements publics.

• La zone agricole, dite «zone A», à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Un secteur Anc couvre des surfaces où aucune construction ne doit s'implanter afin de conserver le site en l'état.

• La zone naturelle et forestière, dite «zone N», 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les dispositions du titre V du présent règlement s'y appliquent.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone N, dédiée à la protection du site,
- une zone NH délimitant l'habitat isolé ou les hameaux situés dans la vallée de l'Eure,
- une zone NL dédiée aux équipements et aménagement culturel, touristique et de loisirs située sur un site naturel.

Un indice « i » indique le caractère inondable de la zone d'après le Porter à la connaissance de l'État, ainsi :

- la zone Ni correspond à la vallée de l'Eure (zone naturelle située en zone inondable),
- le secteur NHi délimitant l'habitat isolé ou les hameaux inondables.

› A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- Les éléments du petit patrimoine sujet à un intérêt patrimonial, protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

› Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « sans objet ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule, ou article 0, qui définit le caractère de chacune des zones, puis se décline ainsi :

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**article 1** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits,

**article 2** : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions.

## **Section II - Conditions de l'occupation du sol**

**article 3** : Accès et voirie,

**article 4** : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...),

**article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles,

**article 6** : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques,

**article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

**article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

**article 9** : Emprise au sol,

**article 10** : Hauteur de construction,

**article 11** : Aspect extérieur (forme, matériaux),

**article 12** : Stationnement,

**article 13** : Espaces libres et plantations.

## **Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols**

**article 14** : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

**article 15** : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

**article 16** : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il se trouve, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet sensible à leur égard.