

# -TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R111.1 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 traitant des participations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.
  - Article R 111-14-2 concernant le respect de l'environnement.
  - Article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
  
- 2 - Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan d'occupation des sols.
  
- 3 - Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et les 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 protection et l'aménagement de la montagne (loi du 9 janvier 1985),
  - la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993).
  - les règles d'urbanisme des lotissements maintenues (article L 315-2-1).

# Dispositions générales

## **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UAh,
- les zones UH
- les zones UC,
- la zone UX.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- les zones NA,
- les zones NAc et NAc1,
- la zone 1NAx,
- les zones NB,
- les zones NC,
- les zones ND, avec le secteur NDc,
- la zone NDpc.

Le Plan d'Occupation des Sols définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général : l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés,
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

## **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.

Dans ces cas, la décision doit être motivée.

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 ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Les articles ci-dessous étant applicables à chacune des zones, et afin d'éviter leur répétition, ils ont été regroupés dans les présentes dispositions générales du règlement.

### **5.1 - Salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égout :**

En l'absence d'un réseau d'égout ou dans l'attente de son extension, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par le Règlement Sanitaire Départemental.

**En tout état de cause, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application du Schéma Général d'Assainissement, joint en annexe du P.O.S.**

### **5.2 - Clôtures :**

L'autorité compétente en matière d'autorisation de construire ne peut s'opposer à la réalisation de clôture ou de tout aménagement en tenant lieu, sauf si celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

Néanmoins, l'édification de clôture est subordonnée à une déclaration préalable ; à ce titre, l'autorité compétente peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le positionnement de cet aménagement par rapport aux emprises publiques et aux voies, lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

### **5.3 - Bâtiments sinistrés :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de quatre ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

### **5.4 - Installations et travaux divers :**

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les bâtiments et installations provisoires ou légères sont autorisés en toutes zones urbaines, dès lors qu'ils sont nécessités par la réhabilitation, la restructuration ou la réalisation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt général.

### **5.5 - Vérandas et piscines :**

La construction des vérandas inférieures à 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. ainsi que des piscines est soumise à déclaration.

### **5.6 - Paraboles :**

Les paraboles d'un diamètre supérieur à 1 m sont soumises à déclaration.

### **5.7 - Coupes et abattages d'arbres / défrichements :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

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.

### **5.8 - Sécurité publique en matière d'accès routier, et reculs :**

En dehors de l'agglomération et le long des Routes Départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 18 m par rapport à l'axe.

Les accès nouveaux sur les routes départementales sont réglementés en application des articles R.111.2 et R.111.4 du Code de l'Urbanisme : toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire ; en vertu notamment de l'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité publique et afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voirie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de sécurité routière.

### **5.9 – Risques naturels :**

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs concernés par des risques ou des phénomènes naturels, tels que ceux repérés au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, approuvé le 7 avril 1999 et joint en annexe au titre de servitude d'utilité publique, devront respecter les dispositions réglementaires édictées en application de ce plan.

### **5.10 - Axes bruyants (voir arrêté préfectoral joint en annexe du règlement) :**

En application des décrets 95-20 et 95-21, ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996, et de l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 1998, sont délimités des secteurs de nuisances sonores, dans lesquels des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les habitations :

- sur une profondeur de 100 m de part et d'autre de la R.D. 16 et de la R.D. 909 (voies classées de catégorie 3), à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

L'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 1998 est annexé au présent règlement.