



DOCUMENT DÉPOSÉ

LE 17 JUIN 2009 N° 1

A LA PRÉFECTURE DE L'ALLIER

Commune de VERNEUIL EN BOURBONNAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT



SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES-EXPERTS

Robert BERGÈS

B.P 1133 - 03103 MONTLUÇON Cedex

E-mail : berges@bgn-age.com

MARS 2009

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de **VERNEUIL EN BOURBONNAIS**.

Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U..

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

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II et III du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2-1 à 2-3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

2.1.1 REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à :

- ⇒ porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2)
- ⇒ compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- ⇒ contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales (R.111-15)
- ⇒ porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet :

- ⇒ n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-4) ;
- ⇒ ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-14-2 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2 REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Article L.121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

2.1.3 PERIMETRES PARTICULIERS

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;
- Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

2.1.4 REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations :

- dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté -ZAC- ;
- lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :
 - a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10) ;
 - b) l'exécution future du P.L.U. lorsque sa révision a été ordonnée (L.123-6).

2.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au Plan Local d'Urbanisme.

2.1.6 OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération (L.421-4).

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.1.7 REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1 La surface hors-œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé sont calculées conformément aux dispositions de l'article R 112-2.

Ce calcul sert de base à la détermination :

- de la taxe locale d'équipement (TLE) et des diverses taxes départementales
- A ce jour la commune de VERNEUIL EN BOURBONNAIS ne perçoit pas de TLE
- du versement pour dépassement du PLD (cf. L.333-1 à L.333-16)
 - de la participation en cas de dépassement de COS .

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement -CAUA-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

2.2.2 PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Outre le versement pour dépassement du PLD ou la participation en cas de dépassement du COS, le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6 à L.332-16.

Le régime prévoit (L.332-6) :

- la TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés -Programme d'Aménagement d'Ensemble- (PAE) définis à l'article L.332-9 .
- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics : Participation Voirie et Réseau (PVR) ;
- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).
- le versement de la redevance archéologique préventive (article L.524-2 du code du patrimoine)

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 CAMPING ET CARAVANING

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanning, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent :

- les sites classés ou inscrits ;
- les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France) ;
- la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE
DE L'URBANISME

2.4.1 ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du CODE RURAL relative aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La loi validée du 27 septembre 1941 (fouilles archéologiques) et la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (protection des collections publiques) sont applicables à toute la commune.

Archéologie préventive :

Lors d'aménagements, de constructions ou de travaux susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine, ils sont soumis au décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions) et en zones naturelles (espaces à vocation agricole ou à protéger à un titre quelconque, généralement peu ou non équipés).

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.0.1 ZONES URBAINES

- ★ Zone U Zone urbanisée.
- ★ Zone Usl..... Zone urbanisée réservée aux activités sportives et de loisirs.

3.0.2 ZONES A URBANISER

- ★ Zone AUa.... Zone à urbaniser.

3.0.3 ZONES NATURELLES

- ★ Zone N Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.
 - Secteur Nj: secteur de jardins (potagers ou d'agrément).
 - Secteur Nt: secteur de tourisme, de loisirs et d'activités de plein air.
 - Secteur Nha : secteur naturel habité

3.0.4 ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A..... Zone à vocation agricole.

3.0.5 EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1.1 CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir:

- ⇒ les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants) ;
- ⇒ les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- ⇒ les lotissements (L.315-1-1 et R..315-1 et suivants) ;
- ⇒ les déclarations de clôture (L.441-1 et R.441-1 et suivants) ;
- ⇒ les terrains aménagés pour le camping, le caravanning (L.443-1 et R.443-7 et suivants) ;
- ⇒ les installations et travaux divers - parcs d'attractions, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol- (L.442-1 et R.442-1 et suivants) ;
- ⇒ les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier - dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier) ;
- ⇒ les démolitions (L.430-2 et R.430-1 et suivants) dans les secteurs définis à l'article. L.430-1).

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

3.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)
- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre minimum
- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique, ...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14). Les hauteurs ne sont pas concernées par l'article 10.

3.1.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du P.L.U.:

- si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :
 - pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1
 - pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du P.L.U. et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non-conformité du bâtiment.
- si la non-conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des conditions de surface développée hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considéré comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors oeuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.1.4 LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², ou 40 m² pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m², ou 40 m² pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.1.5 LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faîtage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.1.6 LA DEFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain compris dans un rayon de 200 m du lieu de la construction.

3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.2.1 AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agro-tourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

3.2.2 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.