

### **Article 3 Reconstruction des bâtiments en ruine, ou démolis depuis moins de 10 ans**

#### **Article L111-15**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **Article L111-23**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Article 4 Adaptations mineures**

#### **Article L152-3**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4 à 6 du code de l'urbanisme

### **Article 5 Rappels et règles particulières en vigueur dans la commune**

- L'édification de clôture est soumise à déclaration (DCM<sup>1</sup> du 8 avril 2016).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (DCM du 8 avril 2016).

Dans les zones de sensibilité archéologique figurant en annexe du règlement littéral

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

### **Article 6 Les règles du PLU au regard de l'article R151-21**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de chaque construction.

### **Article 7 Division du territoire en zone**

Dans un PLU, le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des secteurs, pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

#### **Les zones urbaines (U)**

Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Ua correspond au centre ancien du bourg,

<sup>1</sup> délibération du conseil municipal

- **Ub** correspond aux secteurs d'habitat et d'équipements publics situés en périphérie du bourg,
- **Ux** correspond à la zone d'activités du Val d'Agé,
- **Uy** correspond au site de la coopérative agricole Sevepi.

### **La zone à urbaniser (AU)**

La zone à urbaniser concerne des espaces ayant à l'heure actuelle un caractère agricole ou naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en raison de la présence de réseaux situés en périphérie immédiate et ayant la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les aménagements, occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **1AU**, urbanisable à court terme,
- **2AU**, urbanisable à long terme (après modification du PLU).

### **La zone agricole (A)**

Cette zone concerne les terrains dédiés à l'activité agricole. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Aa** correspond à une zone agricole protégée où seules les constructions à destination agricole sont autorisées.
- **Ah** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone agricole où seules les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- **Ap** correspond à une zone fortement protégée.

### **La zone naturelle (N)**

Cette zone regroupe les parcelles présentant un caractère naturel à protéger. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** correspond à une zone naturelle protégée où les nouvelles constructions principales seront autorisées, avec une emprise au sol très limitée.
- **Nh** correspond aux secteurs d'habitat inclus dans la zone naturelle où seules les extensions limitées des constructions existantes seront possibles, de même que la construction d'annexes.
- **Np** correspond à une zone fortement protégée car totalement inconstructible. Elle recouvre des espaces sensibles : ZNIEFF et Natura 2000.

## **Article 8 Risques et nuisances**

Le règlement graphique du plan local d'urbanisme représente également :

- les zones de nuisances sonores instituées par l'arrêté préfectoral 00.225-DUEL relatif au classement sonore (voir en annexe),
- les zones de risques technologiques,
- les zones inondables,
- l'ancienne décharge,
- la ligne électrique à haute tension,
- etc.

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) est placé en annexe du dossier de PLU.

## **Article 9 Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'équipements publics, d'espaces verts sont représentés sur le règlement graphique (plan de zonage) par des trames spécifiques. A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur ces terrains, qu'ils soient bâtis ou non.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.