

- Titre I -

Dispositions générales

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GRESY SUR AIX**.

Il est accompagné

- d'un plan général au 1/5000ème couvrant l'ensemble du territoire
- de 3 plans au 1/2000ème couvrant le secteur Sud / le secteur Centre / le secteur Nord.

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- ♦ Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU
- ♦ Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
 - le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
 - les Monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
 - le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
 - la conservation ou la mise en valeur d'un site (R. 111.3.2)
 - la desserte par des voies publiques ou privées (R 111.4)
 - l'environnement (R 111.14.2)
 - l'aspect des constructions (R 111.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- ♦ Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- ♦ Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive ainsi que l'article L 531.14 concernant les découvertes fortuites.
- ♦ La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- ♦ La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- ♦ La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- ♦ La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.
- ♦ La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- ♦ La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- ♦ La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- ♦ La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- ♦ La loi « Montagne » du 9 janvier 2005

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune est divisé en zones et secteurs délimités et repérés aux plans par les indices suivants :

◆ LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Sont classés en zone urbaine, 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.

Secteur UA : définissant des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Secteur UD : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UC : définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Dans ces secteurs, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé.

Secteur UE : définissant des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Sous secteur indicé « C » : définissant les secteurs à vocation d'activités économiques dans lesquels l'exploitation de carrière est autorisée.

Secteur UEP : définissant des secteurs à vocation d'équipements et espaces publics.

Les secteurs indicés « Z » sont concernés tout ou en partie par un risque d'origine naturelle.

◆ LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Secteur AU « indicé » : définissant des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

- Secteurs AUB définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.
- Secteurs AUC définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de densité moyenne (habitat intermédiaire ou collectifs).
- Secteur AUD définissant des secteurs destinés à recevoir de l'habitat peu dense ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination. Le sous-secteur AUD « la Fougère » est destiné à recevoir des constructions et équipements à vocation médico-sociale.

- Secteur AUE définissant des secteurs destinés à recevoir des activités économiques.

Les secteurs indicés « z » sont concernés tout ou partie par un risque d'origine naturelle.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les Orientations d'Aménagement (document n°3 du PLU) présentent les principes d'aménagement que la commune souhaite voir appliquer sur ces zones à urbaniser. **Les opérations de construction ou d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement et conformes aux règles édictées par le Règlement.**

Secteur AU « stricte » définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre III.

◆ **LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Secteur A s : définissant des secteurs agricoles présentant des enjeux paysagers.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre IV.

◆ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »** :

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Secteur Nu : définissant des secteurs d'habitat isolé de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension).

Secteur N A41 : définissant les secteurs compris dans l'emprise de l'autoroute A41.

Secteur ND : correspondant à des maisons de caractère ou des châteaux accompagnés de leurs parcs

Secteur NH : définissant les secteurs de marais ou de zones humides faisant l'objet d'une forte protection.

Secteur NC : définissant les secteurs correspondant à l'exploitation des carrières.

Secteur NL : définissant les secteurs de camping et de loisirs de plein air, pouvant accueillir des équipements sportifs et installations techniques.

Ces secteurs font l'objet des articles du Titre V.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles du Règlement, à l'exception de l'article 14, de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

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

Article 5 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Toutes les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tels que les ouvrages de type EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 8 à 14 des règles de chacune des zones.

Ils devront cependant s'inscrire au mieux dans leur environnement par une implantation et un traitement appropriés.

Article 6 – RECIPROCITE DES RECULS AUTOUR DES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE

Pour information, il est rappelé que l'article L.111.3 du Code Rural précise :
 « 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 précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
 Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, 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, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Cette disposition n'est pas opposable au Plan Local d'Urbanisme mais aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, ...).

Les bâtiments d'élevage sont repérés par une étoile sur le Règlement.

Article 7 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

Les zones touchées en tout ou partie par un risque naturel sont identifiées par un indice « z » sur les plans.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître des secteurs de couleur signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle.



Secteur concerné par des risques naturels faibles. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.



Secteur concerné par des risques naturels moyens. Les pétitionnaires pourront se référer aux recommandations et ou prescriptions indiquées dans le PIZ joint en annexe du rapport de présentation, pour information.



Secteur de risque fort non constructible.

Le Plan d'Indexation en Z (PIZ), document graphique sur les risques naturels, fait apparaître les secteurs où sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Une bande de 10m à partir du haut des berges de chaque cours d'eau devra être vierge de toute construction et remblai afin de préserver l'espace de respiration des cours d'eau, leur capacité hydraulique et maintenir un espace d'accès aux berges lié à l'entretien.

Article 8 - PRESCRIPTIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE BRUIT

Conformément à la loi 92-1444 du 31 Décembre 1992 et au décret 95-021 du 9 Janvier 1995 relatifs à la lutte contre le bruit, des bandes de nuisances sonores ont été établies par l'arrêté préfectoral du 25 Juin 1999. A l'intérieur de ces bandes, repérées sur le plan de zonage, les constructeurs des bâtiments concernés par la réglementation devront respecter les valeurs minimales d'isolement acoustique, qui se rattachent au classement sonore de cette infrastructure terrestre classée.