

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4 à R.123-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Etueffont.

ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1 — Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles du Plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au code de l'urbanisme (article R.111-1. à R.111-24-2), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

Article R.111-2: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-21: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

2.2 — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

2.3 — Les dispositions de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, codifiées aux articles L.145-2 à L.145-13 du code de l'urbanisme.

La commune d'Etueffont est classée en zone de montagne depuis l'arrêté ministériel du 20 février 1974.

2.4 — Conformément au décret n° 2002-460 du 4 avril 2002 relatif à la protection générale des personnes contre les dangers des rayonnements ionisants, « dans les zones géographiques où le radon d'origine naturelle est susceptible d'être mesuré en concentration élevée dans les lieux ouverts au public, les propriétaires de ces lieux sont tenus (conformément aux dispositions de l'article L.1333-10 du code de la santé publique),

de faire procéder à des mesures de l'activité du radon et de ses descendants dans les locaux où le public est susceptible de séjourner pendant des durées significatives... »

La commune d'Etueffont se trouvant dans une zone géographique à risque vis-à-vis du radon, il y a lieu d'accorder une attention particulière aux dispositifs de ventilation et à l'étanchéité des sols des établissements recevant du public (ERP).

Les pétitionnaires à la construction des ERP veilleront par ailleurs au respect des prescriptions des articles 62 à 66 du Règlement sanitaire départemental.

2.5 — Vestiges archéologiques :

Il convient de prendre en compte les nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : celle-ci est désormais régie par le livre V du code du patrimoine, et notamment par son titre II qui codifie la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée à six reprises.

Conformément à l'article 4 du décret du 3 juin 2004, **la saisine du préfet de région est obligatoire** pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les lotissements (affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares),
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine.

Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme,
- un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du même code,
- une autorisation d'installations ou de travaux divers,
- une autorisation d'aménager un lotissement en application des articles L.442-1 à L.442-14 du même code,
- une décision de réalisation de zones d'aménagement concerté en application des articles R.311 et suivants du même code,

Ces opérations donneront lieu à une saisine du préfet de région lorsque la commune sera concernée par un arrêté dit « de zonage » émis par le préfet de région.

A ce jour, la commune d'Etueffont n'a pas fait l'objet d'un tel arrêté.

En outre, la commune étant susceptible de receler des vestiges encore inconnus ou non localisés : « toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (9bis, rue Charles Nodier - 25043 BESANCON CEDEX - ☎ 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie », conformément à la loi du 27 septembre 1941, codifiée à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites, conformément aux articles L.322-1 et -2 du nouveau code pénal.

2.6 — Lotissements :

· Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager. Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.

· L'article L.442-11 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, « lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme [...] intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, « de modifier (après enquête publique et délibération du conseil municipal) tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme. »

· Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans à compter de la délibération de l'autorisation de lotir voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du PLU (article L.442-9 du code de l'urbanisme), sauf si « une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »

ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend :

3.1 — Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II.

- zone UA : zone mixte à dominante d'habitat ancien dense ;
- zone UB : zone mixte à dominante d'habitat discontinu ;
- zone UE : zone d'activités.

3.2 — Les zones à urbaniser (AU), où l'urbanisation est prévue à long terme (IIAU) et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III.

3.3 — Les zones agricoles (A) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV. Elles regroupent des exploitations et des terres agricoles.

3.4 — Les zones naturelles et forestières (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Ce sont des zones de protection :

- du paysage (haies, bosquets, vergers...),
- des espaces boisés (classés à créer, à conserver et à protéger),
- et des espaces naturels à protéger (étangs, prairies humides...).

Ces zones comprennent des secteurs réservés aux activités de loisirs (NL) au verger conservatoire (Nv) et des secteurs (Ne) à forte valeur écologique et paysagère (zones humides), aux protections renforcées.

Elles accueillent quelques maisons d'habitation.

3.5 — Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en fin de règlement.

3.6 — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ils concernent principalement les espaces forestiers.

3.7 — Des éléments du paysage (ripisylve le long de la Madeleine), à protéger sont identifiés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme dispose : « *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.* »

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit de travaux (y compris d'agrandissement) sur des constructions existantes édifiées sur la base d'une autorisation régulière ou devenue définitive et qui ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment parce que ces règles ont pu évoluer depuis leur édification.

Dans cette hypothèse, 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 à leur égard.

ARTICLE 6 — RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, est autorisée, conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction initiale (volume différent ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction.

Il en sera de même des constructions détruites ou démolies depuis plus de 10 ans.

ARTICLE 7 — PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

Ce permis est exigé dans le périmètre de protection de la Forge-Musée (voir plan des Servitudes d'utilité publique).

ARTICLE 8 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n°149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 30 mètres pour la D12, classée catégorie 4.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

ARTICLE 9 — ATLAS DES ZONES INONDABLES DU BASSIN DE LA BOURBEUSE (Octobre 1997)

Etueffont est concernée par une zone inondable liée aux crues torrentielles de la Madeleine et qui affecte certaines parties urbanisées du village.

Tout pétitionnaire devra, préalablement à la demande d'autorisation de construire ou d'occuper un terrain, se renseigner en mairie et consulter la carte des zones inondables.

Ce document n'est pas opposable aux tiers mais conduit à préconiser certaines règles pour la construction.

Notamment, il ne sera pas édifié de sous-sol, et une légère surélévation du bâti (40 cm minimum) par rapport au terrain naturel sera imposée.

ARTICLE 10 — BATIMENTS AGRICOLES ET PRINCIPE DE RECIPROCITE

Afin d'éviter une remise en cause des sites d'implantation des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage et de stockage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation, la profession agricole a obtenu en Juillet 1999 la reconnaissance légale du principe de réciprocité des règles de recul dans le cadre de la loi d'orientation agricole.

Afin de limiter les conflits de voisinage, ce principe, introduit à l'article L.111-3 du code rural, impose aux tiers occupants des habitations ou des immeubles voisins d'exploitations agricoles, de respecter une distance de recul égale à celle imposée à ces dernières : distances d'éloignement de 50 ou 100 mètres selon la réglementation (Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Cette règle constitue une contrainte d'urbanisme puisqu'en principe elle rend inconstructible les parcelles situées en périphérie des exploitations.

Les périmètres de réciprocité figurent au plan "Périmètres et contraintes d'urbanisme".

ARTICLE 11 — ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

En application de la loi sur l'eau, le zonage d'assainissement délimite les différents secteurs d'assainissement collectif et non collectif selon le plan joint en pièce 2.3.c.

ARTICLE 12 — CLOTURES

Depuis la réforme du permis de construire entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007, aucune formalité n'est exigée pour l'édification des clôtures.

Toutefois, la loi permet de soumettre toute édification de clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article R421-12 d) du code de l'urbanisme.

A Etueffont, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 13 — STATIONNEMENT

— Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

— Pour les constructions regroupant plusieurs affectations, le nombre total de places de stationnement exigé sera égal à la somme des places correspondant aux différentes affectations.

— En cas d'activité, les aires de stationnement ne comprennent pas les aires indispensables pour le chargement et le déchargement.