

GENERALITES**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de : **BRENS**

Il est accompagné :

- d'un plan au 1/2500è couvrant l'ensemble du territoire communal

**ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES
LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A
L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, L.421.5, R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 et R.332.16 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles
 - les zones d'aménagement différé
 - le droit de préemption urbain
 - les Monuments historiques
 - les périmètres sauvegardés
 - les périmètres de restauration immobilières
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (code de la santé publique)
- 4) La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.
- 5) La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994
- 6) La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- 7) La loi sur les risques naturels du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- 8) La loi sur le bruit (installations routières et ferroviaires) du 31 décembre 1992
- 9) La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- 10) La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. Les zones urbaines : 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.

Zone Ua : définissant les zones de constructions anciennes, réservées à l'habitat ainsi qu'aux équipements, activités et aux services compatibles avec cette destination.

Zone Ub : définissant définissant les zones réservées à l'habitation individuelle groupée ou clairsemée, ainsi qu'aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination

Zone Uf : définissant les zones réservées à des installations touristiques, des équipements de loisirs, des équipements publics.

Zone Ul : définissant définissant les zones couvertes par un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre II**.

2. Les zones à urbaniser : AU

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

Zone 1AU : zone naturelle, équipée ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir une urbanisation organisée

Secteur 1AUa : destiné à recevoir des habitations de type collectif ou individuel de moyenne densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Secteur dont les conditions de réalisations sont celle de la zone UA.

Secteur 1AUb : destiné à recevoir des habitations de type individuel de moyenne densité ainsi que des équipements, activités et services compatibles avec cette destination. Secteur dont les conditions de réalisations sont celle de la zone UB.

Secteur 1AUx : destiné à recevoir des activités économiques

Zone 2AU : zone naturelle non équipée, inconstructible en l'état actuel du PLU, réservée à une urbanisation future organisée.

Ces zones font l'objet des articles du **Titre III**.

3. Les zones agricoles : A

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

Ces zones font l'objet des articles du **Titre IV**.

4. Les zones naturelles et forestières : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs, 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 Na : préservation de bâtiment et parc remarquable

Secteur Nf : domaine public concédé de la CNR

Secteur Ni : secteur de risque d'inondation

Secteur Npr : périmètre de protection rapproché du captage AEP de Brens

Secteur Npi : périmètre de protection immédiat du captage AEP de Brens

Ces zones font l'objet des articles du **Titre V**.

Les **emplacements réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

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 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

La reconstruction des bâtiments détruits par sinistres non dus à des risques d'origine naturelle est autorisée dans le même volume que celui qui était initialement bâti et nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de chaque zone sauf article 11.

L'autorisation de reconstruction doit être obtenue dans un délai de 2 ans au maximum après le sinistre.

ARTICLE 6 – RISQUES D'ORIGINE NATURELLE

L'indice "i" signale l'existence d'un risque d'inondation
Se reporter au plan des servitudes.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SALUBRITE PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RESEAU D'EGOUT

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un dispositif d'assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique et qui respecte les prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8 - BATIMENTS EXISTANTS

Dans le présent règlement et dans toutes les zones, les bâtiments existants sont ceux dont les permis de construire ont été délivrés au plus tard le 1er Janvier 2000 ou qui existaient avant cette date.

ARTICLE 9 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.422.2 et R.422.2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- 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.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones et secteurs suivants : Ua, A et N.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec le caractère de la zone et ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales.