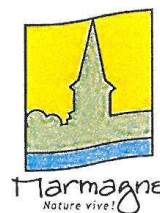


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Marmagne (18)

5

RÈGLEMENT
DOSSIER d'APPROBATION



Fait à Marmagne le 5 AVRIL 2012

5 AVRIL 2012

Révision du PLU prescrite le : 29 avril 2010
Étude lancée le : 14 octobre 2010

P.L.U. arrêté le : 25 août 2011
P.L.U. mis à l'enquête publique le : 5 janvier 2012
P.L.U. approuvé le : 29 mars 2012



ISOCELE Architecture Urbanisme Environnement

44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON

Tel: 02.48.51.10.07 @ : isoceler.archi@wanadoo.fr

10 rue Oberkampf 75011 PARIS

Tel: 01.48.07.52.22 @ : isoceler.urba@wanadoo.fr

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	5
Zone urbaine (U)	6
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	6
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	7
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	11
Zone à urbaniser (AU)	12
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	12
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	14
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	18
Zone agricole (A)	19
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	19
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	20
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	23
Zone naturelle et forestière (N)	24
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols	24
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols	26
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols	29
ANNEXE	30

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la -totalité du territoire de la commune.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol du Code de l'urbanisme.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de la législation générale et des législations spécifiques de ce même code.

Article 3 : Documents graphiques

Ils font apparaître :

3.1. La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones dites « urbaines », dénommées U au plan, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
- zones dites « à urbaniser », dénommées AU au plan, équipées ou non, dans lesquelles des constructions peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires ;
- zones dites « agricoles », dénommées A au plan, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- zones dites « naturelles et forestières », dénommées N au plan, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

3.2. Les emplacements réservés

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme, pour la réalisation des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

La commune a localement mis en place un emplacement réservé.

3.3. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer

Ils sont définis conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme. Le classement des espaces boisés, bois, forêts, parcs, arbres, haies ou plantations, existants ou à créer, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme.

La commune a localement mis en place des Espaces Boisés Classés,

Article 4 : Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation, pouvant « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur, l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. »

La commune a *localement mis en place deux OAP.*

Article 5 : Adaptations mineures du règlement

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.

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 les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 : Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres d'un monument historique. En dehors de ce périmètre, la commune peut soumettre, par délibération, les démolitions à permis de démolir.

Article 7 : Clôtures

Les travaux de clôture peuvent être soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent.

La commune a *localement soumis à autorisation d'urbanisme les travaux de clôtures.*

Article 8 : Sites archéologiques

Tout projet ne peut compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 111-4).

Article 9 : Risques inondation

Les règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) « Vallée de l'Yèvre » s'imposent au règlement du PLU.

Article 10 : Équipements collectifs

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admis dans l'ensemble des zones du PLU.