

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce Règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.U) et notamment de ses articles R. 123-4 et R. 123-9.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent Règlement s'applique sur la totalité du territoire communal de SAINT-JEAN-DE-BEAUREGARD.

ARTICLE 2 - Portée respective du Règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale :

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) tels que récemment modifiés par le décret n° 2007-18 en date du 5 janvier 2007) :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ; les sites de protection archéologique figurent sur un plan annexé au P.L.U.
 - R.111-4 : qualité des dessertes, accès et stationnement (conditions de sécurité et usagers)
 - R.111-14-2 : respect des conditions d'environnement
 - R.111-15 : respect des règles de l'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel, esthétique et historique (lieux avoisinants, sites, paysages urbains et naturels)

Contenu de l'article R.111-21 au Code de l'Urbanisme :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

- Les articles du Code l'Urbanisme :
 - L. 110 : harmonisation des décisions d'utilisation de l'espace entre divers collectivités publiques
 - L. 111-1-4 : prescription en matière d'entrées de ville
 - L. 111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique

- L. 111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux
- L.121-I : prescription des objectifs des documents d'urbanisme (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme, Cartes Communales), incluant les Directives Territoriales d'Aménagement – DTA – de l'article L.111-1-1
- L.141-1 : Schéma Directeur de la Région Île-de-France, (SDRIF) approuvé par décret en date du 16 avril 1994
- L.421-4 : opérations déclarées d'utilité publique

3. Les arrêtés ministériels portant inscription à l'inventaire des sites

4. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

5. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département (C.U. L.142-1),
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones du P.L.U

6. Le Schéma Directeur de la Région de Limours, approuvé le 6 février 1995

7. Les dispositions d'un lotissement qui sont opposables durant les cinq années suivant la date du certificat d'achèvement (article L.315.8 et R.315.39)

8. La loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiée, du décret n° 96-1008 du 18 novembre 1996, relatif aux plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés

9. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement

10. La loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville

11. La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau qui vise, notamment, à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution

12. La loi n° 92-4 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

13. La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, (dont l'essentiel des dispositions relatives aux documents d'urbanisme a été transcrit dans le code de l'urbanisme)

14. La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

15. La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

16. La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

17. La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

18. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999 relatif aux aires de stationnement

19. La loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire

20. La loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale

21. La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

22. La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain – S.R.U.

23. La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques et de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par les lois n° 2001-1276 du 28 décembre 2001 et n° 2003-707 du 1^{er} août 2003.

24. La loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

25. La loi n° 2003-950 du 2 juillet 2003, Loi Urbanisme et Habitat - L.U.H - modifiant certaines dispositions de la S.R.U.

26. Le Décret du Premier Ministre n° 2004-531, du 9 juin 2004, relatif aux documents d'urbanisme.

27. La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement – E.N.L.

28. Le décret n° 2007 -18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005 – 1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en ZONES URBAINES (Zones U), ZONES AGRICOLES (Zone A) et en ZONES NATURELLES (Zones N).

Les Zones du P.L.U. et leurs secteurs sur lesquels s'applique le présent Règlement, figurent dans le tableau ci-après :

Zones	Secteurs dans la Zone
<u>1. Zones Urbaines :</u> UA UB UC	
<u>2. Zones à Urbaniser :</u> AU	AUa et AUb
<u>3. Zones Agricoles :</u> A	A1 et A2
<u>4. Zones Naturelles :</u> N	N1 et N2

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Le P.L.U de SAINT JEAN DE BEAUREGARD comporte également des terrains classés Espaces Boisés Classés, régis par l'article L.130-1 C.U, à conserver, à créer ou à protéger, ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 - Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les espaces verts publics, reçoivent le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de la zone ou du secteur à l'intérieur desquels ils se situent .

Toutefois, le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sportifs, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5 - Dispositions architecturales diverses

À l'exception des seuls cas particuliers, expressément mentionnés, le présent Règlement ne peut pas être l'objet de dérogations.

ARTICLE 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone, 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* », en application de l'Art. L. 123-1 alinéa 8 C.U.

Les adaptations mineures sont motivées et accordées par l'autorité compétente en matière de Permis de Construire ou d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 7 - Constructions existantes non conformes au présent Règlement

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles du présent Règlement, une autorisation individuelle ne pourra être accordée qu'à l'occasion de travaux dont l'objet sera d'améliorer la conformité de cette construction avec le présent Règlement.

ARTICLE 8 - Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ARTICLE 9 - Bâtiments sinistrés

Les reconstructions, totales ou partielles, après sinistre seront autorisées, dans la limite des droits acquis,

en ce qui concerne la surface SHON et le volume des bâtiments antérieurs à leur destruction.

ARTICLE 10 - Zones de bruits

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit délimitées sur le plan de zonage sont soumis aux normes d'isolation acoustique, conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux N° 2005-085 du 28 février 2005 et N° 2003-109 du 20 mai 2003.

Aux termes de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, "les constructions nouvelles doivent prendre en compte les prescriptions antibruit" et les exigences d'isolement acoustique, en particulier, pour les bâtiments d'habitation.

ARTICLE 11 - Rappels de procédure

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil municipal prise en date du 13/09/ 2007.

2) Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de la délibération du Conseil municipal en date du 13/09/ 2007.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application des articles L. 311.1 à L. 313.5 et R. 311.I à R. 313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.I du Code de l'Urbanisme).

5) Le stationnement des caravanes est réglementé, notamment, par les articles R.421-23 et R. 441-1 du C.U., en particulier : le stationnement durant plus de 3 mois d'une caravane, en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs, est subordonné à déclaration préalable (R. 421-23, d) C.U.

ARTICLE 12 - Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant (tènement unique) appartenant à un même propriétaire.

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques, des voies privées ou par des limites séparatives.

Les limites séparatives sont les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier.

ARTICLE 13 - Divisions des unités foncières, des propriétés bâties et lotissements

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Cette définition s'applique sous réserve de dispositions prévues aux

articles R.315.1 et R.315.2 C.U.

Les divisions dues aux partages successoraux ne constituent pas un lotissement tant qu'elles n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre de terrains à bâtir issus de la propriété concernée.

Les règlements de lotissements peuvent être modifiés dans les conditions prévues à l'article L.315-3 ou L. 315-4 C.U., en conformité avec les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 14 - Espaces libres, stationnement, espaces boisés protégés et marges de recul

A) La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc.

Les chemins piétonniers, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les espaces libres et plantations imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure, s'ils contribuent à un meilleur aménagement ou s'ils sont justifiés par la configuration de la parcelle ou le caractère des lieux avoisinants.

Les places de stationnement automobiles non construites ne sont pas considérées comme "espaces libres et plantations".

B) Des terrains peuvent être classés par le P.L.U. comme "*Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer*" (EBC), soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 C.U.

Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

C) Des marges de recul, inconstructibles, peuvent être imposées, le plus souvent par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, espaces verts, monuments...).

Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de conférer un caractère esthétique du site concerné.

ARTICLE 15 - Bâti ancien à protéger (BAP)

A) Caractérisation et identification du *Bâti Ancien à Protéger* (BAP), au P.L.U :

Les bâtiments caractérisés « *Bâti Ancien à Protéger* » (BAP) sont des constructions présentant un intérêt patrimonial pour la commune.

Cet intérêt patrimonial est apprécié, dans le contexte local, sur le fondement de trois critères : l'intérêt esthétique, l'intérêt historique et l'intérêt culturel de la construction concernée.

Dans le P.L.U, les constructions caractérisées *Bâti Ancien à Protéger* (BAP) sont :

- d'une part, localisées sur une cartographie individualisée, réalisée au 1/2500^{ème} et dénommée : « *Bâti Ancien à Protéger – BAP – Plans de repérage des constructions* ». Sur ces plans le repérage prend la forme d'un cercle pointé et centré sur la construction concernée.

- d'autre part, les constructions ainsi caractérisées figurent sur une liste exhaustive, mentionnant l'adresse de la construction et le (ou les) caractère(s) justifiant de la prescription BAP.

B) Prescriptions attachées au régime du Bâti Ancien à Protéger (BAP) :

a) Ces constructions identifiées Bâti Ancien à Protéger, constituent des « ...éléments de paysage qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur... », au sens du 7° de l'Art. L.123 - 1 C.U.

b) En application de l'Art. R. 421-23 h) C.U. : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U comme Bâti Ancien à Protéger (BAP) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 16 - Toitures et hauteurs des constructions

En l'absence de dispositions particulières, expressément formulées au cas par cas en fonction des Zones, la hauteur maximale des constructions est ainsi calculée :

- par rapport au niveau du sol naturel avant travaux,
- à l'égout du toit pour les toitures à pentes,
- au plancher haut du dernier niveau pour les toitures terrasses.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

Les hauteurs maximales autorisées à l'égout du toit sont indiquées pour chaque zone concernée sur le plan de zonage.

ARTICLE 17 - Clôtures sur espaces publics ou privés et locaux ordures ménagères

Les clôtures sur l'espace public (voies et places) correspondent généralement à l' "alignement".

La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 2 mètres, lorsqu'elles sont opaques, qu'elles soient végétales ou construites en matériaux durs.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.

ARTICLE 18 - Dimensions des places de stationnement

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites :

- A) Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
- longueur : 5 m
 - largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés

- B) Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte ("en épi") :
- angle par rapport à la voie : 45°

- largeur : 2,50 m et 3,30 m pour les places réservées handicapés
- longueur : 5 m

C) Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte ("en créneau") :

- longueur : 5 m
- largeur : 2 m
- pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article N° 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

ARTICLE 19 - Alimentation en eau potable et assainissement

1 - Eau potable :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable, conformément à l'article 31 du décret du 3 janvier 1989.

2 - Assainissement :

2.1. Assainissement collectif eaux usées :

Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement de type séparatif, lorsqu'il existe.

2.2. Assainissement collectif eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsqu'il existe.

2.3 Assainissement autonome :

En l'absence du réseau public d'assainissement, des ouvrages d'assainissement autonome pourront être autorisés en conformité avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE 20 - Dispositions applicables au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

En application du décret n° 2007 -18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005 – 1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, sont prises en compte, dans le présent Règlement de P.L.U., les nouvelles dispositions suivantes :

- **Sont dispensées de toute formalité**
 - o En application de l'Art. R. 421 C.U.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé :

- a) Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- b) Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- c) Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- d) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- e) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-

vingts ;

f) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ;

g) Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;

h) Le mobilier urbain ;

i) Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière.

○ En application de l'Art. R. 421-3 C.U.

Sont dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité :

a) Les murs de soutènement ;

b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires.

1.3 En application de l'Art. R. 421-4 C.U.

Sont également dispensés de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature, les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

1.4 En application de l'Art. R. 421-5 C.U.

Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.

- **Constructions nouvelles soumises à déclaration préalable en application des dispositions de l'Art. *R. 421-9. C.U. :**

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les constructions nouvelles suivantes doivent être précédées d'une déclaration préalable :

a) Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

b) Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;

c) Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;

d) Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;

e) Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;

f) Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;

g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

- **Travaux et changements de destination soumis à déclaration préalable en application de l'Art. R. 421-17. – C.U. :**

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes,

à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

4. Travaux soumis à permis de construire

4.1 En application des dispositions de l'Art. *R. 421-14 - C .U :

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur.

« Pour l'application du b du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

4.2 En application des dispositions de l'Art. *R. 421-15 - C .U :

Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé, sont en outre soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux exécutés à l'intérieur des immeubles ou parties d'immeubles visés au III de l'article L. 313-1, lorsqu'ils ont pour objet ou pour effet de modifier la structure du bâtiment ou la répartition des volumes existants ;
- b) Les travaux qui portent sur un élément que le plan de sauvegarde et de mise en valeur a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

4.3 En application des dispositions de l'Art. *R. 421-16 - C .U :

Tous les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et des travaux répondant aux conditions prévues à l'article R. 421-8.

ARTICLE 21 – Modalité d’application de l’Article L. 123.1.1 C.U.

Si une parcelle a été détachée d'une parcelle principale depuis moins de dix ans, il ne peut être construit, sur la parcelle détachée, que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés dans le COS applicable à la parcelle principale.

L'application de la règle du L.123-1-1 se justifie par la volonté communale de s'opposer à toutes formes de fractionnement excessif du foncier qui conduirait à dénaturer le paysage urbain pour des motifs spéculatifs et de densification excessive.

Cette Règle ne s'applique pas aux divisions intervenues avant l'approbation du PLU.

ARTICLE 22 – Cas particuliers

Les règles des articles :

- N° 5 : "Caractéristiques des terrains"
- N° 8 : "Implantation des constructions sur une même propriété",
- N° 9 : "Emprise au sol des constructions",
- N° 10 : "Hauteur maximale des constructions",
- N° 14 : "Coefficient d'Occupation des Sols",

ne sont pas applicables aux cas particuliers suivants :

- bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans,
- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure
- les locaux techniques de type électricité, gaz, télécommunications
- les locaux poubelles

ARTICLE 23 – Lisière des bois et forêts de plus de 100 ha

En application des dispositions du SDRIF 1994, en dehors des sites urbains constitués, toute urbanisation est « *proscrite* » à l'intérieur d'une bande de 50 m mesurée à partir de la lisière des bois et forêts de plus de 100 ha.