

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, l'ordonnance du 08 Décembre 2005 ainsi que le décret du 05 Janvier 2007 portant modification notamment des dispositions générales citées en 2.1.:

2.1 .Règles générales de l'urbanisme

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales d'occupation et d'utilisation des sols à observer nonobstant les règles du Plan Local de l'Urbanisme :

Article R*111-1

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

Modifié par [Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 \(V\) JORF 21 août 07](#)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article R111-2

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 07 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

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 R111-4

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

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

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

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 R111-21

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 07 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 07](#)

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.

Article R111-26

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

Modifié par [Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 07](#)

La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable, est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département.

La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Articles R111-30 à R111-46

Les articles R111-30 à R111-46 concernant les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir, les caravanes, les camping, et leurs normes, l'information au public, s'appliquent également.

Article R*111-47

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 07 - art. 1 JORF 6 janvier 07 en vigueur le 1er octobre 07](#)

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La décision de prise en considération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

2.2. Les périmètres archéologiques (loi du 27 Décembre 1941 modifiée, décret n°86-192 du 5 Février 1986).

Possibilité de refuser ou d'accorder sous conditions un permis de construire conformément à l'art 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.

Consultation obligatoire du Préfet sur des projets, opérations et travaux pouvant porter atteinte au patrimoine archéologique.

Le PLU révisé prend en compte l'arrêté préfectoral de zonage archéologique n°AZ.07.33.18 du 03 Janvier 2008 : la liste des sites et le document graphique figurent dans les annexes du rapport de présentation du PLU.

2.3. Les servitudes d'utilité publique

Elles sont reportées dans les annexes (liste et réglementation) et sur la carte des servitudes d'utilité publique

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU comporte 10 zones et 7 secteurs :

1 Les zones urbaines

- La zone UA, les secteurs UAa et UAb.
- La zone UC, le secteur UCa
- La zone UE.
- La zone UY, le secteur UYa.
- La zone UG, le secteur UGh.

2 Les zones à urbaniser

- La zone AU.
- La zone 2 AU.
- La zone AUy

3 La zone agricole A, le secteur Ac

4 La zone naturelle N, le secteur Ne

Ces zones et secteurs sont repérés sur le document graphique par leurs indices respectifs.

Le plan comporte également :

1. Les espaces boisés classés à conserver ou à protéger dont le classement :
 - interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de ce boisement,
 - entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation

susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Les emplacements réservés destinés aux voies et aux ouvrages publics.
3. Les zones à risques : secteurs inondables.
4. Les emplacements de servitude de mixité sociale.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucunes dérogations à l'exception des 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).

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

ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES

5.1 Constructions détruites par un sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre est autorisée.

5.2 Restauration de ruines

Est autorisée, sous réserve des dispositions de l'art. L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserves de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et qu'il ne se situe pas dans un périmètre de zone à risques. Selon dispositions de l'art.L.111-3 du Code de l'Urbanisme alinéa 2.

5.3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructures

Les ouvrages d'infrastructures importants et indispensables liés aux équipements à usage collectif (tels que pylônes, château d'eau, réservoirs, émetteurs-récepteurs, poste de transformation, postes de détente gaz...) pourront faire l'objet d'adaptations aux articles 3 à 13 du règlement d'urbanisme de chaque zone, compte tenu de leurs impératifs techniques et fonctionnels.

5.4. Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de la construction par rapport aux dites règles.

5.5. Bâti patrimonial à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Il est indiqué sur le plan graphique, représenté par des carrés grisés, listé en annexe du présent règlement et fait l'objet de prescriptions spéciales.

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

5.6. Implantation des nouvelles constructions le long des départementales, hors agglomération

Conformément à la délibération du Conseil Général du 18 Décembre 1991: il n'y a pas de voies classées à grande circulation sur le territoire de Saint Loubès.

Selon la classification par catégorie de ces voies, les reculs imposés des constructions hors agglomération sont les suivants:

- pour les RD 242 à l'Ouest du bourg et RD 242 E1 classées en 1^o catégorie le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions ;
- pour les RD 242 à l'Est du bourg et RD115 classées en 2^o catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions;
- pour les RD 115 E⁴ et RD 115 E⁵ classées en 4^o catégorie, faisant partie du réseau d'intérêt local le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10 m pour les habitations et de 8 m pour les autres constructions.

5.7. Dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments

Selon l'arrêté préfectoral du 15 Juin 1979 la voie ferrée Paris / Bordeaux classée dans la catégorie des voies bruyantes de type 1.

Selon l'arrêté préfectoral du 11 Décembre 1981, toujours en vigueur en Octobre 2008, la RD 242 est classée voie bruyante de type 2.

Les zones de bruit sont reportées sur le plan de zonage et les constructions doivent se soumettre aux prescriptions et normes d'isolement acoustique en vigueur.

5.8. Antennes relais de téléphonie mobile

L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D-UHC/QC-D4E-DIGITIP du 16 Octobre 2001.

5.9 Lignes électriques haute tension

Le passage des lignes électriques haute tension font l'objet de servitudes : pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 400 kV et sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes à 90 et 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes ».

- « En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part des règlements d'administration publique, pris en application de l'art.18 de la loi du 15 Juin 1906, d'autre part des arrêtés interministériels pris en application de l'art.19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.