

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 (selon l'art. 4 de la loi SRU) et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **MONTUSSAN**.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2 , R. 111-3-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 relatifs à la localisation et à la desserte des constructions et R 111-21 relatifs à l'aspect des constructions qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles R 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme prévoyant les périmètres mentionnés dans les annexes et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L. 111-7 à L. 111-11, R. 111-26-2, L 123-6, L 123-17 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme relatifs aux fondements, à l'objet, à la procédure du sursis à statuer ainsi qu'au recours possible. .
- L'article L 147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de villes.
- L'article L. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.
- L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme concernant la reconstruction des bâtiments après sinistre et la restauration de bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- L'article L. 111-5 du code de l'urbanisme prévoyant que la reproduction ou la mention d'un document d'urbanisme dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document un caractère contractuel.
- L'article L. 111-5-1 du code de l'urbanisme relatif à l'entretien des voies et réseaux à partir du morcellement d'un ensemble immobilier bâti.

- L'article L 111-5-3 du code de l'urbanisme relatif à la nécessité d'un descriptif de bornage lors de la vente d'un terrain sur lequel l'acquéreur veut construire un immeuble.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées,
 - * Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont 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. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA,
- Chapitre II. : Zone UB,
- Chapitre III. : Zone UC,
- Chapitre IV. : Zone UD,
- Chapitre V. : Zone UE,
- Chapitre VI. : Zone UY.

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont :

- Chapitre VII. : zone 1AU,
- Chapitre VIII. : zone 2AU,
- Chapitre IX. : zone 1AUY + secteur 1AUYa.

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone A.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, 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. Ces zones sont :

- Chapitre XI. : Zone N + secteurs Np, Nh, Ns et Ng.

Le document graphique fait en outre apparaître, se superposant aux zones du PLU et engendrant des restrictions ou des interdictions en matière d'occupation ou d'utilisation du sol :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Les emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **La zone de bruit de la RN 89** conformément à l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.
- **La bande d'étude de 100 m de part et d'autre de la RN 89** conformément à l'arrêté préfectoral du 24 mai 2002 portant sur la mise à l'étude de la requalification de la section "échangeur n° 23 - déviation de Libourne" de la RN 89.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).

- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'une construction existante 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 - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de la construction avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3. La seule exception au premier alinéa concerne la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle. L'alinéa 3 de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

