

## **TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Saint Jean de la Ruelle.

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

#### **2.1 :**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générale d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 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, R 111-21 rappelés ci-dessous :

#### ARTICLE R 111-2 :

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation, à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### ARTICLE R 111-3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### ARTICLE R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ARTICLE R 111-14-.2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article premier de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### ARTICLE R 111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au "b" du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

## ARTICLE R 111-21 :

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.

### **2.2 :**

Les règles de ce PLU se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

### **2.3 :**

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières visées par le décret n° 77-861 du 26 juillet 1977 et qui sont figurées sur la liste et le plan des servitudes annexés au PLU (plan de protection contre les risques d'inondations notamment).

### **2.4 :**

La Commune de Saint Jean de la Ruelle est comprise dans le périmètre des espaces naturels sensibles du département défini en application des articles R 142.1 et suivants du Code de l'Urbanisme créé par arrêté du 23 mai 1978.

### **2.5 : *Isolement acoustique des bâtiments d'habitation***

Les dispositions de l'arrêté du 24 juin 2002 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des infrastructures de transports terrestres s'appliquent pour les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies suivantes :

- voie SNCF Orléans-Tours (type I),
- tangentielle Ouest d'Orléans – partie Nord (type II),
- tangentielle Ouest d'Orléans – partie Sud, RN 152, RN 157, RN 552 (type III),
- rue Paul Doumer (type IV).

### **2.6 : *Permis de démolir***

Les dispositions de l'article L 430-1.d (obligation du permis de démolir) s'appliquent sur tout le territoire communal.

### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zones – terrains classés comme espaces boisés à conserver – emplacements réservés**

#### **3.1 :**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, à urbaniser et en zones naturelles, délimitées sur le plan de zonage.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- la zone UA qui comporte un secteur UAa et un secteur UAb,
- la zone UB qui comporte un secteur UBa et un secteur UBb,
- la zone UC,
- la zone UH,
- la zone UI qui comporte un secteur UIa,
- la zone UX.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- la zone AU qui comporte un secteur AUh.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- la zone N.

#### **3.2 :**

Figurent également sur le plan de zonage :

- les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La liste des emplacements réservés constitue la pièce du PLU.

### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures**

Les adaptations mineures des règles 3 à 13 des règlements de chacune des zones rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées.

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 ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5 : Rappels**

### ***Reconstruction après sinistre :***

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruite par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 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 réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans ces conditions, cette disposition s'applique sur tout le territoire de la commune, quelque soit la zone et le contenu de l'article « Occupations et utilisations du sol interdites » sauf si le PPRI l'interdit ou si cet article contient expressément la mention que sont interdites les reconstructions après sinistre.

### ***Régimes d'autorisation particuliers institués par l'existence du PLU :***

Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.

L'édification ou la modification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (articles L 441-1 et L 441-2 du Code de l'Urbanisme).

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés par le PLU sont soumis à autorisation préalable au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf quand elles relèvent des cas mentionnés dans ce même article.