

TITRE



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Maixant.

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

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme.

1] Cependant, sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune, conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code, les articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme

- Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

2] S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, sont répertoriées sur une liste et sur les documents graphiques où elles sont reportées à titre indicatif.

Article III : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N), et en zones agricoles (A).

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- ✓ les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ les zones de nuisances (bruit).
- ✓ Le tracé du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI), joint en Annexes

✓ Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

1] Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua ;
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub ;
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uc ;
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone Uh ;
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Uy ;
Chapitre 6 : Dispositions applicables aux zones AUa et AUb ;
Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone AUy.

2] Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N ;
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone A.

Article IV : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou, tout au moins, de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles qui sont sans effet à leur égard.