

Département du Loir et Cher

Commune de SAINT OUEN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 - RÈGLEMENT



**REÇU LE**  
14 OCT. 2010  
à la SOUS-PRÉFECTURE  
de VENDÔME

Elaboration du PLU - Document arrêté le : 04 Février 2010

Document approuvé le : 07 Octobre 2010

*Le Maire*  
*J. Perroche*



## **SOMMAIRE**

### **I. DISPOSITIONS GENERALES .....3**

### **II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..8**

<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</i>	<i>9</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>17</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>26</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....</i>	<i>35</i>

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....42**

<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU.....</i>	<i>43</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE.....</i>	<i>51</i>
<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUI.....</i>	<i>55</i>

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....61**

<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>62</i>
<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>68</i>

### **ANNEXES .....74**

# **TITRE 1**

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-OUEN.

## **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

**Article L.111-1-1** : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

**Article L.421-5** : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

**Article L.111-9** : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

**Article L.421-4** : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

**Article L.111-10** : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par le conseil de communauté".

**Article L.111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) 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'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

**Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

6) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération Vendômoise,
- les projets d'intérêt général ...

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-9 et R.123-32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC, UI.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 1AUE, 1AUI.

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N.

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

### ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

### ARTICLE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

#### *CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L. 123-1- 6°)*

Les cheminements piétonniers existants à conserver inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR annexé au présent PLU) ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

#### *MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L. 123-1-7°)*

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

**EDIFICATION DE CLOTURES**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

**VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La commune a fait l'objet de l'arrêté n°04.168 du 19 juillet 2004 du Préfet de Région définissant les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive. Les projets de travaux soumis à autorisation et les projets de travaux énumérés au 4° du 1° de l'article 4 du décret 2001-490 du 3 juin 2004 doivent être transmis au Préfet de Région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté, quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones.

En application de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme, 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.

La liste et la localisation des sites archéologiques actuellement recensés sur la commune figurent au rapport de présentation et à l'annexe « informations diverses » du présent PLU.