

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants, et R.123.21 et suivants du code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme dont fait partie le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mareau aux Prés, située dans le département du Loiret.

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

Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

□ du Code de l'Urbanisme :

Les règles du PLU se substituent aux règles générales 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 111-4, R 111-15 et R 111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

- Article R 111-2 : 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 R 111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 111-5 : 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 ne peut 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 R 111-21 : Le projet 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.

□ du Code de la Construction et de l'Habitation,

□ du Code Civil,

□ du Code Minier,

□ du Code Général des Impôts,

- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,
- relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,
- relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),
- relatives à l'environnement,
  - Conformément à l'article L 215-18 du Code de l'Environnement, il est rappelé qu'une servitude de passage de 6 mètres doit être respectée le long des cours d'eaux non domaniaux notamment pour les zones constructibles traversées par des cours d'eau sur lesquels ces dispositions s'appliquent. (voir en annexe la note d'information sur la réglementation de la servitude de passage le long des cours d'eau).
- relatives aux lotissements, les lotissements qui demeurent applicables sont ceux dont les règles ont été maintenues au-delà d'une période de validité de 10 ans (L 442-9 du code de l'urbanisme).
- relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et son décret 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté ministériel du 23 février 1983, relatif au classement des grandes voies de communication ferroviaires ou routières en voies bruyantes).

### **ARTICLE 3 – RAPPELS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT**

- Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L 421-1 et suivants et R 421-9 et suivants du code de l'urbanisme.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 24 avril 2009, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation phonique). Selon cet arrêté, la RD 951 est classée en catégorie 4. Les secteurs affectés par le bruit se limitent à une bande de 30 m de part et d'autre de cette route.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation « Val d'Ardoux » -PPRi) approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 1999.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> (pour la totalité de la commune), 1/2000<sup>ème</sup> (pour le bourg et les Muids).

### Les zones urbaines :

- UA (zone d'habitat ancien), son secteur UA' (secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif) auxquels s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : UA 1, UA'2, UA'3.
- UB (zone d'habitat à dominante pavillonnaire) et son secteur UB' (zone d'habitat à dominante pavillonnaire non desservie par le réseau d'assainissement collectif), auxquels s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : UA 1, UA'2, UA'3.
- UC (zone d'extension pavillonnaire)
- UE (zone d'équipement)

Les zones à urbaniser : 1AUz, 1AUa et b (zone d'urbanisation future à court et moyen terme à vocation d'habitat)

### La zone agricole :

- la zone A à laquelle s'ajoutent les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi: de A1 à A4.

Au titre de l'article R.123-12-2 du Code de l'Urbanisme, il a été identifié des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Ces bâtiments ont été identifiés par des étoiles au plan de zonage.

### La zone naturelle et forestière :

- la zone N à laquelle s'ajoute les niveaux d'aléas du risque d'inondation du PPRi : de N1, N3 et N4. De plus, au sein de la zone N, est identifié la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager de la rivière du Loiret approuvée le 24 avril 1995 au niveau de la Pointe de Courpain (Np); elle-même concernée par le PPRi (Np1 à Np4).

La destination de chaque zone est définie dans le présent règlement. La délimitation correspondante est reportée sur les documents graphiques dits « plans de zonage ».

Outre les dispositions ci-dessus relatives à la délimitation des zones et secteurs, les plans de zonage font apparaître :

### Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

### Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 (article modifié par la loi n°2003- 590 du 2 juillet 2003, art 34.1) et R.123-17 du code de l'urbanisme.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par un dessin spécifique, et sont en outre énumérés sur une liste spéciale.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le 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 et 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 de ces immeubles avec les-dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.