

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA JURIDICTION DE SAINT-EMILION

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-FALEYRENS

PLAN LOCAL D'URBANISME  
RÉVISION

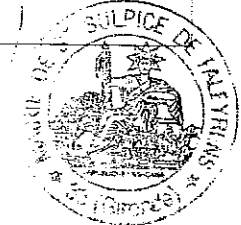
REGLEMENT

P.O.S./P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	PUBLIE	APPROUVÉ
ELABORATION	Le 20.09.1987	Le 26.05.1990	Le 17.06.1991	Le 21.07.1992
REVISION PDS P.L.U.	Le 26.12.2002	Le 07.07.2005		Le
MODIFICATION				Le 20.12.1995
VOU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE EN DATE DE DE JOUR		Le 04.05.2007		

REÇU LE

le 04 mai 2007

Signature: *[Signature]*



**PONANT**  
Stratégie d'Urbanisme  
Organisation de l'urbanisme  
auprès des collectivités locales

11 rue de la République  
33100 BORDEAUX  
Tél : 05 57 00 00 00  
Fax : 05 57 00 00 01  
www.ponant.fr

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures	5
Article 5 – Ouvrages techniques	6
Article 6 – Bâtiments sinistrés	6
Article 7 – Vestiges archéologiques et archéologie préventive	6
Article 8 – Prescriptions relatives aux constructions en secteur submersible	6
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone Ua	8
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub	12
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Ux	17
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>20</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU	21
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 2AU	25
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A</b>	<b>28</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A	29
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>33</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N	34
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Np	38
<b>TITRE VI – ANNEXES</b>	<b>39</b>
Annexe 1 – Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	40
Annexe 2 – Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	41
Annexe 3 – Réglementation concernant les emplacements réservés	43
Annexe 4 – Réglementation concernant les espaces boisés classés	44
Annexe 5 – Réglementation concernant les installations et travaux divers	45
Annexe 6 – Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation des sols	46
Annexe 7 – Zones à risque archéologique	47
Annexe 8 – Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme	49

## TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Faleyrens, situé dans le département de la Gironde.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
2. Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'urbanisme :

#### Article L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer 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.111-10 :

De même, le sursis à statuer peut être opposé lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal compétent, dès la délibération prenant en compte le projet.

#### 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.

3. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

#### Art R.111.2 : Salubrité et sécurité publique :

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.

Art R.111.3.2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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.

Art R.111.4 : Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

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 difficiles 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 à :

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

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.

Art R.111.14.2 : Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 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.

Art R.111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire :

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 de directives d'aménagement national approuvées par décret et

notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

**Art R.111.21 :** Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

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.

*Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".*

#### 4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

##### Article L.142-1 :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

##### Article L.211-1 :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

*Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal.*

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre des articles L.430-1 et suivants.

##### Art L.430.1 :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,

- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme approuvé, en application du 7e de l'article L.123.1,

- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### 5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :

##### Art L442-2

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

#### 6. Les règles spécifiques aux lotissements :

##### Art L.315.2.1 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

##### Art L.315.8 :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.

### 7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite *Loi Littoral* ;
- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;
- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'*isolation acoustique* des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;

Axes concernés : RD 670 et RD 936

*(Le fuseaux de nuisances sonores et les prescriptions d'isolation acoustique sont joints en annexe du PLU.)*

- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions des articles L.414-1 à L.414-7 du code de l'environnement, et Décret d'application n° 2001-1216 et Décret d'application du 20 décembre 2001, relatifs à la gestion des sites Natura 2000.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 7 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000<sup>e</sup> et 1/2000<sup>e</sup>.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

**La zone Ua**, zone de mixité, identifie les parties anciennes et denses du bourg et de Bigarroux ;

**La zone Ub**, zone mixte, correspond aux extensions urbaines moins denses du territoire.

**La zone Ux** correspond au site d'activités.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

**La zone IAU**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ;

La zone 2AU est une zone d'urbanisation à plus long terme, après une modification ou une révision du PLU.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

La zone A identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

La zone N identifie les espaces naturels ;

Le secteur Np protège la Dordogne.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

**Des emplacements réservés**, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

**Des espaces boisés classés** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

**Des éléments de paysages (boisements, haies)** protégés au titre de l'article L.123-1-7 ° du Code de l'Urbanisme ;

**Des éléments de paysages bâti** protégés au titre des articles L.123-1-7 ° et L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme ;

La zone inondable (périmètre du PPRI).

### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

#### \* Art. L.123-1-13° :

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.

\* Les adaptations ne peuvent être admises que pour les articles 3 à 13 inclus, des titres II à IV du présent règlement.

\* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

\* 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.

\* Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

**ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES**

- \* Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés dans toutes les zones délimitées dans le PLU et sous réserve de la prise en compte du risque de submersion.
- \* Sont concernés :
  - les ouvrages d'utilité publique (tels qu'ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, postes de refoulement, station de traitement des eaux, etc) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique, éolienne ;
  - les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.
- \* Dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces équipements dans l'environnement. Ils ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.
- \* Les règles définies aux articles 10 (*hauteur maximale des constructions*); 11 (*aspect extérieur*) et 14 (*Coefficient d'Occupation du Sol*) de chaque zone ne leur sont pas applicables.
- \* Les postes de transformations en cabine d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :
  - implantation par rapport aux voies et emprises publiques: implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;
  - implantation par rapport aux limites séparatives: implantation à 3 mètres ou en limite séparative latérale.

**ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS**

- \* Est autorisée, dans toutes les zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est implanté, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone.  
Le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

**ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

- \* *Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme* (cf. article 2-3° du présent chapitre)

- \* En application de *l'article 1<sup>er</sup> du décret n°86.192 du 5 février 1986*, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.
- \* En vertu du *titre III de la loi du 27 septembre 1941*, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.  
La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".
- \* *La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive*, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'État doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".  
Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.
- \* Conformément au *titre II du livre V du Code du Patrimoine*, «les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments de patrimoine archéologique, ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de sauvegarde par l'étude scientifique.»
- \* 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 définie en annexe sont présumée faire l'objet de prescription archéologiques préalablement à leur réalisation.  
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

**ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN ZONE INONDABLE**

- \* Nonobstant les dispositions du présent règlement, l'instruction des demandes doit être faite en référence au plan de prévention des risques d'inondation approuvé.