

Préambule

Titre I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 ,et suivants, ainsi que des articles R.123-1, R 123-4, R.123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Champ d'application territorial du Plan.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Saint-Caprais-de-Bordeaux.

Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.

-En vertu de l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R. 111-15,et R. 111-21 du Code précité qui restent applicables.

-Le présent Règlement s'impose aux projets de lotissement en respect de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, aux règlements de lotissements existants, sous réserve de l'article L 442-9 dudit Code.

-S'ajoutent ou se substituent aux règles du présent P.L.U., les dispositions concernant les vestiges et sites archéologiques, pour lesquels les autorisations d'urbanisme sont notamment soumises à l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme.

En outre sont rappelés l'article 14 de la Loi validée du 27 septembre 1941 et les articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, relatifs aux crimes et délits contre les biens.

-Les demandes d'autorisation de construire sont soumises aux dispositions des articles R 420-1 et suivants ainsi qu'aux articles R 425-17 et R 425-30 du Code de l'urbanisme concernant notamment les consultations de l'Architecte des Bâtiments de France ou de la Commission de Sécurité compétente.

-L'utilisation des enseignes, des dispositifs de publicités et des pré-enseignes est soumise à la Loi de 1979 avec ses décrets ou circulaires d'application.

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration telle que prévue aux articles L. 421-4 et R 421-12

du Code de l'urbanisme.

-Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L421-1 et suivants et aux articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Notamment, les affouillements et exhaussements, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, sont soumis aux règles de l'article R 421-23 f) du Code de l'urbanisme :

« A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² **doivent être précédés d'une déclaration préalable** » (Art R 421-23 f) Cu).

-Le Permis de Démolir est exigé sur l'ensemble des zones U de la commune, conformément aux dispositions des articles L 421-1 à 8 et R 421-26 à 28 du Code de l'urbanisme.

-Le droit de Prémption Urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du P.L.U.

-La reconstruction après sinistre est soumise à autorisation d'urbanisme.

Sauf cas exceptionnel d'arguments architecturaux contraires et sauf existences de servitude, la reconstruction après sinistre sera admise soit en respect des règlements de la zone, soit à l'identique, dans les conditions de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs,

Le Règlement respecte les dispositions de l'article L.111-1-1 du Code de l'urbanisme.

Saint-Caprais de Bordeaux est située hors zones de Montagnes, de Bruit des Aéroports et de Littoral.

La commune est soumise aux prescriptions instaurées par le Schéma Directeur de l'Agglomération bordelaise.

Le Règlement respecte les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, reportées au Plan des Servitudes et à la liste annexée au Plan.

Il respecte les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des Projets d'intérêt Général.

Il prend en considération les directives de protection et de mise en valeur des paysages, notamment en ce qui concerne le « volet paysager », l'urbanisation des « entrées de ville » ou l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, ainsi que la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, en faveur notamment des dispositions des articles 4 « Desserte par les Réseau » .

Enfin,

-Le plan des servitudes d'utilité publique détermine notamment les secteurs où l'article R 425-16 à 18 et R 425-30 du Code de l'urbanisme s'appliquent.

- Sont rappelées les dispositions du Titre deuxième du Code de l'Urbanisme, notamment le fait que les Permis de Construire sont délivrés sans préjudice du droit des tiers.

-En outre, en tant que de besoins et en respect des articles L 421-1 et suivants, L 422-1 et suivants, L422-3 et suivants, R 421-1 et suivants, R 422-1 et suivants et R 423-1 et suivants du Code de l'urbanisme, toute demande d'autorisation devra définir avec précision les éléments visuels environnants tels que les volumes et le caractère des bâtis voisins, les perspectives visuelles, le mode d'insertion des constructions dans le milieu avant et après projet, ainsi que le traitement des accès et abords.

- Division du territoire en zones.

La Commune est divisée

- En **zones urbaines U** dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, ou en cours de réalisation, permet d'admettre immédiatement des constructions.
- en zones d'urbanisation future **AU**
- en zones agricoles **A** (zones de richesses naturelles)
- et en zones naturelles **N** (zones de protection)

Sur le document graphique de zonage du P,LU., figurent en outre :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- Le tracé et le gabarit des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les zones de bruit.

Les zones urbaines sont réglementées par les dispositions du Titre II :

Chapitre I	Zone UA
Chapitre II	Zone UB
Chapitre III	Zone UC
Chapitre IV	Zone UD
Chapitre V	Zone UE
Chapitre VI	Zone UY
Chapitre VII	Zone AU
Chapitre VIII	Zone AU II

Aux zones agricoles et naturelles, ou non équipées, s'applique le Titre III :

Chapitre I	Zone A
Chapitre II	Zone N

Les terrains classés par le Plan comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Adaptations mineures régies par l'article L.123-1,

Aucune dérogation ne peut être faite au règlement du P.L.U. à l'exception des adaptations mineures lorsque explicites et motivées, elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cependant, les articles 1, 2 et 14 des règlements de zone ne peuvent être concernés.

- Dispositions applicables en zone de risque.

Les zones signalées comme présentant un risque « mouvement de terrain-effondrement » sont reportées dans les pièces graphiques du P.L.U.

En ce qui concerne les parcelles situées à l'intérieur ou en limite des zones potentiellement soumises à risque, telles qu'elles figurent au plan, les pétitionnaires sont invités à consulter le Service Départemental des Carrières, pour vérifier la situation effective des parcelles, objet d'une demande, et les règles qui s'y appliquent.