

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : champ d'application territorial du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sahurs.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures du Plan d'Occupation des Sols et aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R*111-1 et suivants.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'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 » ;
- ✓ **L'article R*111-4** : « 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 » ;
- ✓ **L'article R*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 » ;
- ✓ **L'article R*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
 - La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R*111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre » ;

- ✓ **L'article R*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :
 - A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
 - A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

- A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code. »
- ✓ **L'article R*111-15** : « 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 peut n'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. »

2 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Sahurs et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

3 – Les périmètres visés aux articles R*123-13 et R*123-14 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune de Sahurs est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Article 3 : division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme).

Article 4 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par **la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures :

- ✓ ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;
- ✓ ne peuvent pas être cumulées ;
- ✓ doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- ✓ doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions existantes qui ne respecteraient pas les prescriptions du règlement écrit, en termes de reculs et de hauteur de construction, pourront faire l'objet d'extensions sans réduire les principes d'implantation et sans augmenter la hauteur des constructions actuelles.