

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAINT GERMAIN DU SALEMBRE ;

### **ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME**

a) Les règles de ce plan local d'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Elles se substituent à celles des R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 qui porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9. Art. \* R. 123-4 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1<sup>er</sup>).

Les différentes zones sont repérées au plan (pièce n° 5-2) par les indices ci-après désignés :

a) Les zones urbaines, dites "**ZONES U**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de trois :

**ZONE UB** : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au centre historique du Bourg et des principaux villages. Caractère continu de l'urbanisation. Cadre homogène à préserver

**ZONE UD** : Zone urbaine d'habitation et de services correspondant au développement périphérique de l'urbanisation. Caractère discontinu de l'urbanisation.

**ZONE US** : Zone à vocation principale de sport et de loisirs.

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable (Pièce n° 4 : orientations d'aménagement), la zone AU englobe les secteurs :

- 1AUa, recouvrant les unités de la zone situées hors du périmètre d'assainissement collectif
- 1AUY, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie.
- 1 AU L, affecté aux constructions liées à l'activité de sport motorisé.

Conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme. Pour les secteurs 2 AU, une modification du P.L.U conditionne leur ouverture à l'urbanisation.

c) Les zones agricoles, dites "**ZONES A**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle englobe : un secteur NP strictement protégée, un secteur NLc destinée à l'accueil touristique, un secteur Nh à capacité d'accueil limité conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, un secteur Nr de transition avec l'espace agricole et un secteur Nf destiné aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et à la valorisation des déchets verts.

e) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 5) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

f) Des éléments du patrimoine et secteurs ont été identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-7°. Ils sont repérés conformément à la légende sur les documents graphiques (pièce n° 5-2).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent 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.

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

#### **ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR**

Un permis de démolir sera exigé pour les secteurs et éléments identifiés au titre de l'application de l'article L 123-1-7°, conformément aux articles L 430-1alinéa d et L 430 2 à L 430 – 9 du code de l'urbanisme.