

TITRE I**DISPOSITIONS GENERALES****ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-MEME-LE-TENU.
Il fixe, en application des articles R. 123-9 et R. 123-10 du Code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles législatifs du Code de l'urbanisme restent applicables et notamment :

▶ Article L. 111-9

«L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

▶ Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

▶ Article L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de la dite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés.

▶ Article R. 111-2

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. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▶ Article R. 111-3-2

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.

▶ Article R. 111-4

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 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 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 :

➤ A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

➤ A la réalisation des voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette 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, 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.

▶ Article R. 111-14-2 (Décr. n° 77-1141 du 12 oct. 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 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.

▶ Article R. 111-15

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 des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R. 122-22.

▶ Article R. 111-21

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.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3^{ème} alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme, "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence, et conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme, "doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre".

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, délimitées par des tiretés longs.

— — Limite de zone et de secteur.

ZONES URBAINES (U)	
Zone Ua	Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zones Ub	Zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations à caractère de services, d'activités urbaines et d'équipements collectifs sont autorisées.
Zone Uc	Zone constituée par les écarts, les hameaux d'une certaine importance et les petites agglomérations situées en zone rurale. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. Cette zone comprend un secteur Uca et un secteur Ucp qui qualifient les villages où existe une préoccupation patrimoniale.
Zone Ue	Zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de service, de commerce et d'équipement. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

ZONES A URBANISER (AU)	
Zone 2AU	La zone 2AU, non équipée, est destinée à l'urbanisation future. Elle est inconstructible. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par l'action de la collectivité publique, à travers les moyens opérationnels et réglementaires prévus par les textes en vigueur. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.
Zone 1AU	Ce secteur est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation, insuffisamment ou non équipée et destinée à l'habitat éventuellement accompagné de services et aux équipements publics, compris dans le périmètre de la ZAC multi sites. L'urbanisation devra se faire en s'assurant de l'insertion des projets dans les sites concernés et dans le respect de l'environnement et de la qualité de l'architecture. A cet effet, une orientation d'aménagement est réalisée et doit être respectée afin d'assurer la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, centre de l'agglomération, équipements, voiries automobiles et piétonnières, deux-roues...). Dans ce cadre, l'urbanisation pourra s'effectuer par opérations successives coordonnées respectant la cohérence d'ensemble.
Zone AUf	Zone non ou insuffisamment équipée, future zone d'activités économiques légères réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerce.

ZONES AGRICOLES (A)	
Zone A	Zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Il existe un secteur Ap qui qualifie les écarts où existe une préoccupation patrimoniale.

ZONES NATURELLES (N)	
Zone NL	Zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs, d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
Zones Nr	Zone constituée par les écarts, les hameaux où la réhabilitation, la réfection et le changement de destination sont autorisés. Cette zone comprend des secteurs Nrp au village où existe une préoccupation patrimoniale. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.
Zone Ns	Zone naturelle qui demande à être protégée en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage. Elle comprend aussi certains terrains instables, inondables ou soumis à des risques de nuisances.

2. De plus, le plan comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.



Emplacements réservés

3. Les documents graphiques comportent également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130-1 à 6 du Code de l'urbanisme, rappelées, s'il y a lieu, à l'article 13 de chaque chapitre. La représentation graphique en est un quadrillage semé de ronds.



Espace Boisé Classé

ARTICLE 4 : RAPPEL

- Sont soumises au régime déclaratif les occupations et utilisations du sol visées à l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme (ravalement, clôture, serre...)
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans la zone urbaine Ua.

ARTICLE 7 : ARCHEOLOGIE

En application du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et l'article L. 521-1 et suivants du Code du Patrimoine, tout aménagement ou occupation du sol est soumis aux obligations relatives à l'archéologie préventive, ainsi qu'à l'article L. 112-7 du Code de la Construction.

Le non respect de ces textes est sanctionné, notamment, par les dispositions de l'article L. 322-2 du Code pénal relatif aux crimes et délits contre ces biens.

De plus, selon l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, « lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 – Tél. 02 40 14 23 30).

ARTICLE 8 : RISQUES NATURELS PREVISIBLES

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'environnement sur les risques naturels prévisibles, la commune recensée dans le dossier départemental des risques majeurs comme étant soumise à l'aléa « séisme », elle est soumise aux dispositions du décret n°2004-1413 du 23 décembre 2004 modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 9 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

ARTICLE 10 : OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME :

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.