

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

DISPOSITIONS GENERALES

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions générales

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Adaptations mineures
Article DG 3	Division du territoire en zones

TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA
Zone UB et sous secteurs UBa et UBb
Zone UE

TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone AU
Zone AUa

TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles

Zone A

TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N et sous secteurs NL -Nca-Narc

TITRE 1

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT PAULIEN (Haute-Loire). Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2 - ADAPTATIONS MINEURES

a) Adaptation mineure

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, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Elles ne peuvent porter atteinte aux droits des tiers.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 et 14 du règlement de chaque zone.

b) Extension mesurée des bâtiments existants

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surfaces hors œuvre brute en surface hors œuvre nette. La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères :

-L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice d'une activité.

-la surface du terrain : plus le terrain est grand, moins l'interprétation est restrictive.

-la qualité du site : dans un site sensible ou à surveiller il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités d'extension.

ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central (bourg, hameau) ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement:

- zone UA zones de bâti ancien du centre bourg et des hameaux .
- zone UB, zone déjà équipée en partie construite correspondants aux extensions récentes du bourg et des hameaux et sous secteurs UBa et UBb correspondant aux zones constructibles des hameaux.
- zone UE, zone réservée aux activités industrielles ou artisanales.

b) **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE.** Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles définies peuvent exprimer l'interdiction de construire temporaire et lier cette autorisation de construire à la réalisation d'une zone d'aménagement concerté ou d'un lotissement.

- zone AU : Zone d'urbanisation future de la Croix de la Dame.
- zone AUa : Zones d'urbanisation future avec orientations d'aménagement.

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. .

- zone A, secteur agricole,

d) **LES ZONES NATURELLES A PROTEGER** en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique:

- zone N : zone naturelle à protéger pour des raisons de paysage ou d'environnement .

et sous secteurs :

NL réservés aux activités de loisir ,sport et culture.

Nca où l'exploitation du sous sol (carrière) est autorisée.

Narc protégé pour son intérêt archéologique.

ARTICLE DG 4 -AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS

Certains risques naturels ont fait l'objet d'arrêté de catastrophe naturelle et ont été identifiés iul s'agit de risques liés aux inondations, mouvements de terrains, et gonflements d'argiles. Cependant il n'existe aujourd'hui aucun Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune.

Au moment de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme , les documents identifiants ces risques sont informatifs et n'ont pas de valeur réglementaire.

Cependant quelques recommandations générales sont énoncées dans ces documents relatives aux aménagements possibles en direction des maître d'ouvrage et des maîtres d'œuvre.

Si aucune étude géotechnique ou hydraulique n'est requise du seul fait de l'identification de ces risques il est cependant rappelé aux pétitionnaires que toute construction ou aménagement doit être édifiée dans les règles de l'art, conformément au Code de la construction et de l'habitation et qu'ils doivent prendre toutes les précautions pour assurer la stabilité des ouvrages et la sécurité des biens et des personnes dont ils sont responsables.