

RAPPEL

Des

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux plans d'occupation des sols.

article 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent POS s'applique à la partie de la commune couverte par le POS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 décembre 1983 et révisé le 7 juillet 1989. Les parcelles de la commune comprises entre la rivière Ecole et le CD 50 au sud de son croisement avec le CD 24 ne sont pas couvertes par le présent POS, compte tenu de plusieurs* annulations contentieuses.

article 2

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

Les règles du présent Plan d'Occupation des Sols se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'**exception** des articles suivants, qui restent applicables :

L'article R 111.2 qui prévoit que 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 à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R 111.3.2 qui prévoit que le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique.

L'article R 111.4 selon lequel le Permis de Construire 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 envisagée, 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 celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

1. A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
2. A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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 sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'article R 111.14.2 qui dispose que le Permis de Construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement, et peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R 111.15 d'après lequel le Permis de Construire peut être refusé ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque les constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national.

L'article R 111.21 qui dispose que 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.

Les règles du présent POS s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

1. les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol,
2. le Code de la Construction et de l'Habitation;
3. les droits des tiers ou particuliers issus du Code Civil ;
4. la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur relatives notamment à :

1. l'hygiène et à la sécurité,
2. aux servitudes de vue en application des articles 675 et suivants du Code civil...

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent POS est divisé en quatre zones urbaines et quatre zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- * la zone **UA** divisée en trois secteurs : UAa, UAb et UAc,
- * la zone **UB** divisée en quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd,
- * la zone **UR**.
- * la zone **UX**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- * la zone **NA** divisée en deux secteurs : NAa et NAb,
- * la zone **NB**,
- * la zone **NC**,
- * la zone **ND** divisée en trois secteurs NDa, NDb et NDc.

A l'intérieur des zones, sont délimités :

- * Les emplacements réservés (article L. 123-1 8° d u Code de l'urbanisme);
- * Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme;
- * les éléments de paysage et périmètres à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique en application de l'article L. 123-1- 7° du Code de l'urbanisme.

article 4

Adaptations mineures

1. Des **adaptations mineures** pourront être accordées pour ce qui concerne les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone, si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :
 - *la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques ...),*
 - *la configuration des terrains (terrains compris entre plusieurs voies et / ou emprises publiques, topographie, forme ...),*
 - *le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect ...).*
2. Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

1. Les travaux portant sur :

- . l'implantation d'une ou plusieurs constructions,
- . les constructions existantes s'ils en changent la destination, modifient leur aspect extérieur ou leur volume, ou créent des niveaux supplémentaires, doivent être précédés de l'obtention d'un permis de construire, conformément à l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme.

Toutefois, certains travaux sont exemptés du permis de construire et sont seulement soumis à déclaration à la Mairie, conformément aux articles L.422-1 et suivants et R.422-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce sont notamment :

- . les travaux de ravalement,
- . les travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les Monuments Historiques,
- . les travaux exécutés dans certaines conditions par les services publics,
- . les classes scolaires démontables sous certaines conditions,
- . les piscines non couvertes,
- . les travaux exécutés sur une construction existante, qui n'en changent pas la destination et créent une surface de plancher ne dépassant pas 20 m²,
- . les clôtures.

Par ailleurs, en vertu du 4° de l'article L. 421-1, n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire, notamment, les travaux ou ouvrages suivants :

- . les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60m;
- . les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre;
- . sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2m.

2. La démolition de toute ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit être soumise à un permis de démolir puisque la commune de Saint-Sauveur est située dans un rayon de 50 km de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris (article L.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

article 6

Préservation du patrimoine archéologique

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou 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, en application de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941.

Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt de travaux...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées à la :

*Direction Régionale des Affaires culturelles d'Ile de France
Service Régional de l'Archéologie*

Cette procédure permet en effet, de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'Étude et de la conservation du patrimoine archéologique.