

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de PASSA.

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

1. **Sont et demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, les articles du Code de l'urbanisme suivants dans leur rédaction en vigueur au moment de l'approbation du PLU :**
 - Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).
 - 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'autorisation 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 ».
 - Article L.421-4 : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».
 - 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 ladite 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 lesdits travaux doivent être exécutés ».

- Une partie des dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme (RNU) visé aux articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme à savoir les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

2. S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U :

- Les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique visées ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier (liste et report sur un plan).
- Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- Les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues de la loi du 19 juillet 1976 modifiée.
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3. La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en compte :

Article L.111-3 du Code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ».

4. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Le droit de préemption urbain (DPU),
- Les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.),
- Les secteurs sauvegardés,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Les Schémas de Cohérence Territorial (SCOT),
- Les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Passa délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le territoire communal est donc divisé en zones délimitées par des tirets et repérées au plan par des indices.

1. **Les zones urbaines (U)** dans lesquelles la capacité des réseaux existants est suffisante pour y admettre immédiatement les constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont :
 - La partie dense agglomérée du village et le Monastir del Camp repérée par l'indice UA au plan, celle-ci comprend deux secteurs : UAa et UAb,
 - La zone aérée de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan, celle-ci comporte un secteur UBa,
 - La zone urbaine récente à vocation d'habitat repérée par l'indice UC au plan,
 - La zone urbaine à vocation d'activités spécialisées repérée par l'indice UE au plan. Celle-ci est divisée en deux secteurs : UEa et UEb.

2. **Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :
 - La zone destinée à recevoir à court terme une urbanisation à vocation principale d'habitat repérée par l'indice 1AU au plan.
 - La zone destinée à recevoir à court terme une urbanisation à vocation principale d'habitat, repérée par l'indice 2AU au plan.
 - La zone destinée à recevoir à moyen terme une urbanisation à vocation principale d'habitat qui ne deviendra effective qu'après modification du PLU, repérée par l'indice 3AU au plan.
 - La zone destinée à recevoir à plus long terme une urbanisation à vocation principale d'habitat qui ne deviendra effective qu'après modification du PLU, repérée par l'indice 4AU au plan.
 - La zone destinée à recevoir à plus long terme une urbanisation à vocation principale d'habitat qui ne deviendra effective qu'après modification du PLU, repérée par l'indice 5AU au plan.

3. **Les zones agricoles (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, qui présentent un potentiel agronomique, biologique ou économique lié à l'agriculture. Elles sont repérées par l'indice A.

4. **Les zones naturelles (N)**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, de protection au titre de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique et esthétique repérée par l'indice N au plan. Cette zone comprend plusieurs secteurs : des secteurs Nh et un secteur NI.

En outre, sur les documents graphiques figurent :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme). Une liste des emplacements réservés avec leur destinataire et les personnes publiques bénéficiaires est également indiquée.

- La zone inondable délimitée suite à la réalisation de l'étude hydraulique jointe en annexe.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

ARTICLE 6 - TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui réduisent la non-conformité, ou n'ont pas d'effet sur elle.