

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement écrit énonce, dans le chapitre I, aux titres II, III, et IV, les règles applicables à chacune des zones, établies, en application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et, au chapitre 2, les règles particulières applicables aux secteurs définis, en application des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le 'secteur particulier' figurant au document graphique.

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Mont-Saint-Aignan. Il permet de suspendre la règle de constructibilité limitée inscrite à l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1. Champ d'application territorial du PLU et ses différentes pièces constitutives

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement. Au-delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend (articles R.123-1 à 4 du code de l'urbanisme) :

- **un rapport de présentation**, qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidences du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- **un règlement**, qui définit le zonage et les règles applicables ;
- **des pièces annexes**, listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14).

Le règlement est une pièce opposable au tiers, établi en cohérence avec le PADD. Le PLU doit en outre, être en adéquation avec les documents supra-communaux.

ARTICLE 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles du règlement national d'urbanisme :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 et R.111-6 : desserte, sécurité des usagers, accès et stationnement ;
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du paysage naturel et urbain.

2. les réglementations affectant l'usage du sol :

Ces réglementations sont portées au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme :

- le périmètre du droit de préemption urbain ;
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 09 janvier 1995 et arrêtés des 30 mai 1995-1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 février 2001, 28 mai 2002 et 25 mars 2003,
- les servitudes d'utilité publique ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme ;
- la loi n° 95-101 du 02 février 1995, dite « loi BARNIER », modifiée par la loi 'urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 et modifiant l'article L.11- 1-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.

Il comprend :

1. une zone urbaine à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement : une **zone U**, correspondant à la zone urbaine avec les secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Uz** et **Uza** ;
2. une zone à urbaniser à laquelle s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre III du présent règlement : une zone **AU**;
3. une zone naturelle à laquelle s'appliquent respectivement les articles du chapitre du titre IV du présent règlement : une zone **N** avec les secteurs **Nb, Ng, Nj, Np, NL** et **Nv**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés classés en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classées en application des articles L.130-1 à 5 du code de l'urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III, IV du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, III et IV du présent règlement.

Ils sont reportés sur les plans graphiques et les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développées dans le chapitre 'prescriptions complémentaires' du présent règlement.

ARTICLE 4. Adaptations mineures

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure.

Les adaptations mineures en ajustement de application stricte des règles des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, doivent faire l'objet d'un avis motivé du maire.

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :
« les règles et servitudes définies par un 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».

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.