

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Préambule

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123- 9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable, d'orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.123-13 et R. 123-14 du Code de l'urbanisme.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint Etienne du Rouvray.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme,

1°) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales

- lorsque les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou s'implantent sur des terrains insuffisamment équipés, ou encore s'ils sont susceptibles d'être exposés à des nuisances graves dues notamment au bruit.

Articles R. 111-2, R.111-3, R.111-4.

- lorsque les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ou 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.

Articles R.111-3-2, R.111-14-2 et R.111-21.

- lorsque les constructions sont de nature à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national (ex: dispositions d'un schéma directeur).

Article R.111-15.

2°) qui permettent d'opposer le sursis à statuer

- lorsque les demandes d'autorisation concernent des terrains compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique.

Article L.111-9.

- lorsque les travaux, les constructions ou les installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, la réalisation

d'une opération d'aménagement ou d'intérêt national, l'exécution d'un plan d'occupation des sols en cours de révision, l'exécution d'un plan de sauvegarde.

Articles L.111-10, L.123-6, L.311-2 et L.313-2.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.
- 2°) Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :
 - loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville ",
 - loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
 - loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
 - la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
 - la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
 - la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
 - la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.
 - la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques.
 - la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.
 - la loi du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine.
 - la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.
 - la loi PINEL pour la relance du logement locatif du 18 juin 2014.
 - la loi relative à la simplification des entreprises du 20 décembre 2014.
- 4°) Les prescriptions :
 - de l'arrêté préfectoral sur les voies bruyantes décrites dans le fascicule annexe.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé de moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.
- 3°) Le plan de Prévention du Risque Naturel « Inondation » : tous les projets d'aménagement, de construction, de reconstruction d'extension ... devront en outre respectés les dispositions des règlements écrit et graphique du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 20 avril 2011 et annexé au PLU.

Division du territoire en zones.

Le territoire de Saint Etienne du Rouvray couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, et zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par les lettres AU.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N et A.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 et 5 à 13 des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Structure du règlement du P.L.U.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123-12, le règlement du P.L.U. comprend :

1- Le règlement écrit (3)

- a) Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U.,** qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies, adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).
- b) Les dispositions applicables dans les zones du PLU,** successivement, organisées pour chaque zone en 14 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

2- Documents graphiques

a) Plan de zonage (4)

- Ensemble de la commune

b) Annexes graphiques (5)

- Annexes sanitaires (5A)
- Servitudes d'Utilité Publique (5B)
- Nuisances acoustiques (5C)
- Zones d'aménagement concertées (5D)
- Emplacements réservés (5E)
- Périmètre de préemption urbain (5F)
- Périmètre de ZAD (5G)
- Périmètre de surseoir à statuer (5H)
- Règlement local de publicité (5I)
- Bois et forêts soumis au régime forestier (5J)
- Plan de prévention des risques d'inondation (5K)
- Périmètre de sauvegarde du commerce (5L)