

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 (plan de zonage et plan du patrimoine architectural et paysager) 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-Jacques-sur-Darnétal.

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 du Code de l'urbanisme.

- 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.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'urbanisme.

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 du Code de l'urbanisme.

- 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 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.

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.

4°) Les prescriptions :

- de l'arrêté préfectoral sur les voies bruyantes décrites dans le fascicule annexe.

5°) Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

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

- 1°) 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.*
- 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.*

Division du territoire en zones.

Le territoire de Saint-Jacques-sur-Darnétal 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- Documents écrits

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 règles 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.

c) *Un fascicule annexe : lexique*

2- Documents graphiques

a) Plan de zonage

- Ensemble de la commune 1/5000

b) Annexes graphiques

- Servitudes d'Utilité Publique
- Réseaux assainissement
- Voies bruyantes
- Réseaux eau potable
- Périmètre de préemption urbain
- Bilan hydrologique