

Titre I – Dispositions générales applicables à toutes les zones

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

Le présent règlement et les documents graphiques 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, et 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.

Article 1 Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS**.

Article 2 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.

Articles R. 111-2, 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 celle relative 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.

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'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

Article 3 Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Ce sont les zones :

- Ua qui correspond au centre-ville. Il comprend un sous-secteur Ua-1 et un sous-secteur Ua-2 à l'intérieur desquels des dispositions particulières ont pour objectif de permettre la densification du centre-ville.
- Ub qui correspond au secteur majeur de renouvellement urbain. Elle comprend un sous-secteur Ub-1 à l'intérieur duquel les dispositions particulières ont pour objectif de maintenir le caractère remarquable de l'habitat et trois autres sous-secteurs Ub-2, Ub-3 et Ub-4 pour lesquels l'objectif est d'accompagner leur mutation mais aussi de préserver dans la mesure du possible le patrimoine bâti industriel remarquable.
- Uc qui correspond au tissu résidentiel à dominante d'habitat individuel.
- Ud qui constitue la transition entre le tissu urbain et les espaces naturels de la commune. Il comprend un sous-secteur Ud-1 à l'intérieur duquel des dispositions particulières permettent le stationnement de caravanes et l'aménagement des terrains à cet effet.
- Ue qui correspond à la zone d'activité de la commune.
- Uf qui correspond au pôle sportif de la commune.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par l'indice AU.

Ce sont les zones :

- AUa et AUb. Un sous-secteur AUb-1 a été créé en raison des risques d'inondation liés à la présence de l'Aubette qu'il importe de prendre en compte dans le projet d'urbanisation de ce secteur.

Les zones réservées aux espaces agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 1 du titre IV du présent règlement sont repérées par l'indice A.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres 2 et 3 du titre IV du présent règlement sont repérées par l'indice N.

Ce sont les zones :

- Na qui correspond aux espaces naturels à préserver pour la qualité de leurs écosystèmes et la présence d'espaces boisés classés.
- Nb qui correspond à des espaces à caractère naturel et vocation urbaine.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts figurent au plan de zonage suivant légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés ou espaces verts à conserver, à protéger, à créer, figurent au plan de zonage, suivant la légende.

Certains secteurs sont protégés en raison de la valeur patrimoniale du bâti. Ils figurent au plan de zonage suivant légende. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Article 4 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.