

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint Pierre de Manneville.

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

Règles générales de l'urbanisme fixées

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

I - Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme

1°) Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

1-1 Par les articles R 111-2 et R 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- s'il est de nature à **porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2).
- s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques** (article R 111-4).

1-2 Par l'article R 111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales **si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-3 Par l'article R 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature **à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.

2°) Aspect des constructions et nuisances

2-1 Par l'article R 111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature **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** (article R 111-21).
- s'il est susceptible, en raison de sa localisation ; **d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit** (article R 111-3).

3°) Par les articles L 111-9, L 111-10 et L 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2, L. 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux, constructions ou installations :

2-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- l'exécution de travaux publics 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 111-10).
- soit l'exécution du futur plan (article L 123-6).

2-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

2-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2).

2-4 Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (articles L. 313-2 alinéa 2).

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R. 315-3)
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles L. 410-1).

III – Complètent les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé 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 des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article L.313-1 du Code de l'Urbanisme).

V- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:

- 1°) Le SCOT de Rouen Elbeuf
- 2°) Le Programme Local de l'Habitat
- 3°) Le PNR des Boucles de la Seine Normande
- 4°) La DTA de l'Estuaire de la Seine
- 5°) La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- 6°) La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- 7°) La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- 8°) Les sites archéologiques (en application de l'article R 111-312 du CU)
- 9°) La Loi sur l'eau (en application de l'article R 123-14-3 du CU)
- 10°) La Loi sur les déchets (13/07/92)
- 11°) La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- 12°) La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - Dispositions du P.L.U.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les **zones urbaines « U »**, correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UA : référencée au plan par l'indice UA. Il s'agit du noyau ancien, dont fait partie intégrante le centre-bourg. Zone à vocation mixte d'habitat, et commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

La zone UB : référencée au plan par l'indice UB. Ce sont les zones d'habitat périphériques à vocation principale d'habitat.

Les **zones à urbaniser « AU »**, correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation :

La zone AU : référencée au plan par l'indice AU. Cette zone est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future. Cette zone comprend plusieurs secteurs d'opérations

d'aménagement à vocation d'habitat. Elle comprend deux secteurs a et b plus ou moins dense.

Les **zones agricoles « A »**, correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur Ap correspondant au site Natura 2000 où les ICPE sont interdites.

Les **zones naturelles « N »**, correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

La zone N : référencée au plan par l'indice N, est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère de protection stricte.

Le secteur Nh : référencée au plan par l'indice Nh, est zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère englobant hameaux et/ou habitat isolé.

Le secteur Np : référencée au plan par l'indice Np, est zone naturelle d'intérêt patrimoniale.

Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes au titre de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan suivant la légende.(art. L123-1-8 du Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-7 du Code de l'Urbanisme),
- Les cheminements piétonniers (art. L123-1-6 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains cultivés (art. L123-1-9 du Code de l'Urbanisme),
- Le droit de préemption urbain.
- Les emprises réservées.

A chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

- Article 1** – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5** – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6** – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** – Emprise au sol des constructions
- Article 10** – Hauteur maximale des constructions
- Article 11** – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R123 -11
- Article 12** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13** – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L 123.1 CU)

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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.