

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123.21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la commune de MONTMAIN.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol (chapitre 1er au titre premier du livre premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111.2, R.111.14.2, R. 111.3.2, R.111.4, R. 111.15 et R. 111.21 qui demeurent applicables.

2) Les articles L. 111.9, L. 111.10, L.111.11 et L. 421.5 sont applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant:

- les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U.

4) Se superposent, en outre, les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :

- le droit de la construction,
- le règlement sanitaire départemental,
- la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
- la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
- la législation sur les carrières.

## **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et zones à urbaniser.

1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de MONTMAIN comporte deux zones urbaines :

- **la zone Ua** correspondant au périmètre bâti du bourg,
- **le secteur Uaa** correspondant à des parcelles de grande surface en centre bourg,
- **le secteur Uajr** concernant une zone verte, de respiration dans le tissu bâti, concerné également par une cavité souterraine,
- **le secteur Uai reprend les axes de ruissellement**, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Uar, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **la zone Ub** reprenant une zone d'activités.
- **Le secteur de zone Up** reprend un jardin privé ouvert au public : « Les jardins d'Angélique ».
- **le secteur Upr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement annexé au dossier de PLU,

2) Les zones à urbaniser (indicatif AU), les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.

Dans le P.L.U. de MONTMAIN, on retrouve :

Les zones à urbaniser :

- **La zone 1AU** : à urbaniser à court terme et à vocation principale d'habitat.
- **Le secteur 1AUa** : à urbaniser à court terme et à vocation principale d'habitat (à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).
- **le secteur 1AUj** concernant une zone verte, de respiration à créer dans une zone d'aménagement,
- **le secteur 1AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 1AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **La zone 2AU** : à urbaniser à court terme et à vocation d'équipements de santé.
- **le secteur 2AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 2AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur 2AUri, signale la présence des deux risques naturels** : cavités souterraines et axe de ruissellement.
- **La zone 3AU** : à urbaniser à court terme et à vocation d'équipement public de loisirs, culturel...
- **le secteur 3AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 3AUr, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur 3AUri, signale la présence des deux risques naturels** : cavités souterraines et axe de ruissellement.

Les zones agricoles :

- **La zone A** comprend des terrains non équipés protégés par le P.L.U. du fait de leur valeur économique agricole.
- **Le secteur Ac** reprend des terrains agricoles pour une activité de jardin biologique pouvant accueillir des locaux de vente, commerciaux liés à l'activité agricole.
- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Ar, signale la présence de cavités souterraines** suite à un recensement des indices de vide annexé au dossier de PLU,
- **le secteur Ari, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement,**
- **le secteur A1R** correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet **Contournement Est de Rouen – Liaison A28/A13.**

Les zones naturelles :

- **La zone N** est protégée en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.
- **le secteur de zone Ni** reprend les axes de ruissellement définis dans le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Nr signale la présence de cavités souterraines,**
- **le secteur Nri, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.**
- **le secteur N1R** correspond à la bande déclarée d'utilité publique telle que définie dans le plan général des travaux annexé au décret en Conseil d'Etat prononçant la déclaration d'utilité publique du projet **Contournement Est de Rouen – Liaison A28/A13.**

De plus, figurent au plan :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- les plantations à créer au pourtour des futures zones à urbaniser pour une insertion dans l'environnement,
- Les plantations à protéger ayant un rôle hydraulique contre le ruissellement,
- Un emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton.

**ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par le 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 (article L.123.1 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEUR**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, etc. ...) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur. Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.