

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1. : Champ d'application territorial du plan.

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire d'Isneauville. Il présente le projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune. Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans cette perspective, un diagnostic a été établi au regard des prévisions économiques et démographiques pour déterminer les différents besoins.

Article 2. : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

En application des dispositions de l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

« La conciliation des intérêts locaux et des préoccupations nationales d'aménagement du territoire est un (...) objectif du droit de l'urbanisme. Les textes juridiques et la jurisprudence établissent ainsi des liens de compatibilité ou de conformité entre la réglementation locale et les règles applicables aux échelons géographiquement supérieurs. »

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. les articles du règlement national d'urbanisme :

à l'exception des dispositions des articles R.111-3, R111- à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2, qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du chapitre I « Règles générales de l'urbanisme », du Code de l'Urbanisme, 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.

2. les réglementations affectant l'usage du sol :

Ces réglementations sont portées au dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R.123-13 et R.123-14 du code de l'urbanisme :

- le périmètre du droit de préemption urbain ;
- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 09 janvier 1995 et les arrêtés des 30 mai 1995-1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 février 2001, 28 mai 2002 et 25 mars 2003 ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme.

Article 3. : Division du territoire en zones

Le territoire de la commune est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement.

Le PLU divise le territoire en :

Zones Urbaines :

La zone Ua est la zone centrale de la commune regroupant habitat, équipements et services d'accompagnement. Pour préserver le caractère traditionnel du centre bourg, les caractéristiques du paysage urbain seront préservées et les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec le contexte environnant.

La zone Ub (et le secteur **Uba**) est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels peu denses et d'équipements. Elle accueille aussi quelques commerces et activités, le long de la Route de Neufchâtel notamment. L'édification de nouveaux commerces y est interdite, en dehors du secteur Uba.

La zone Uc est une zone urbaine à caractère résidentiel de très faible densité, partiellement équipée. Son caractère de hameau doit être préservé et l'intégration des constructions dans le paysage doit être recherchée.

La zone Ue est une zone à vocation d'activités de services, commerces, artisanat et petites entreprises non nuisantes. Seules les constructions à usage d'activités ou liées à l'activité y sont autorisées.

Zones à urbaniser :

La zone AUa est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat ainsi que les équipements et activités nécessaires au caractère central de ce secteur. *Elle comprend un sous-secteur AUam relatif au Clos du Manoir au caractère polyfonctionnel.*

La zone AUb est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle a pour principale vocation l'habitat de faible densité. Son caractère sera en continuité avec l'ensemble du secteur du Gros Chêne.

La zone AUc est une zone naturelle destinée à l'urbanisation future de la commune. Elle est située à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et sa vocation principale sera l'habitat de densité moyenne. Son aménagement consistera à renforcer l'urbanisation autour de ce pôle sportif.

La zone AUe actuellement naturelle, correspondant à des terrains non équipés, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. L'aménagement de la zone s'effectuera en plusieurs temps, sur des parties du territoire, suivant des procédures de ZAC ayant pour vocation principale la construction de bâtiments d'activités économiques à dominante tertiaire.

L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera selon les procédures d'urbanisme appropriées pour définir les conditions d'occupation des sols (section 2 du règlement) et les possibilités maximales d'occupation des sols (section 3 du règlement).

La zone AUf actuellement naturelle, est réservée pour l'urbanisation future de la commune. Elle aura pour vocation à accueillir des constructions à usage d'artisanat et de commerce.

Zones agricoles et naturelles :

La zone A est une zone à vocation exclusivement agricole. Elle a pour but la préservation de l'intérêt agricole des terres. Toute installation ou construction qui ne soit nécessaire au fonctionnement d'une activité agricole est interdite.

La zone N est une zone naturelle, comportant une part importante d'espaces boisés et englobe le site du Vallon, à protéger. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.

Un secteur Na a été défini. Des constructions isolées ou sous forme de hameaux y sont présentes, mais le caractère naturel doit être préservé.

Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques.

Par ailleurs, y figurent en application de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme :

- les emplacements réservés classés en application de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II du présent règlement ;
- les espaces boisés classés et plantations d'alignement classés en application des articles L.130.1 à 5 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux inondations et ruissellements dont les effets se superposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1 7^e alinéa « pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique ».

Ils sont reportés sur les plans graphiques et les dispositions qu'ils impliquent, se trouvent développés dans le chapitre 'prescriptions complémentaires' du présent règlement.

Article 4. : Adaptations mineures

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le Plan Local d'Urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure.

Les adaptations mineures en ajustement de l'application stricte des règles des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones doivent faire l'objet d'un avis motivé du Maire.

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, encadre l'utilisation des adaptations mineures :

« 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.

L'adaptation doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un de ces motifs.

La légalité d'une adaptation mineure est subordonnée à la double condition qu'elle soit indispensable pour la réalisation du projet et justifiée par l'un des trois motifs.