

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BARDOUVILLE

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

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles 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 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex. : U). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : Ua).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone U et son secteur Ua repérés au plan par les indices U et Ua.
- la zone UZ et son secteur UZb repérés au plan par les indices UZ et UZb.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone AU repérée au plan par l'indice AU.
- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et son secteur Nhd repérés au plan par les indices N et Nhd.
- La zone NL divisée en deux secteurs NLa et NLb repérés au plan par les indices NLa et NLb.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE V du présent règlement sont :

- La zone A repérée au plan par l'indice A.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirets.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les

alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au document graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme: « 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. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement ou d'emplacement réservé.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage, la zone (U, UZ, AU, AUA, N, Nhd, NL, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

SECTION 1. LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION 2. LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

SECTION 3. LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS