

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 de Maromme. 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.11124-2, 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 (et les secteurs UAv) est la zone centrale de la commune regroupant habitat, équipements, services d'accompagnement et activités économiques. Elle est de forte densité, et comporte notamment les grands ensembles d'immeubles collectifs. Elle comprend un secteur UAv destiné à l'accueil des gens du voyage.

La zone UB est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels de densité moyenne, d'équipements et de grandes emprises consacrées à des activités artisanales et industrielles.

La zone UC est une zone urbaine à caractère résidentiel de faible densité, composée principalement d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire.

La zone UL La zone UL est une zone urbaine, située derrière la mairie. Cette zone urbanisée est une zone ayant pour destination principale la création d'espaces publics de qualité permettant la mise en œuvre du PADD et la reconnexion des quartiers situés derrière la mairie d'est en ouest » cette zone est située dans une zone d'expansion des ruissellements.

La zone UZ (et le secteur UZa) est une zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UZa, recouvrant les installations d'exploitations des captages d'eau.

Zone 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 sera urbanisée à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zones naturelles :

La zone N est une zone naturelle, comportant une part importante d'espaces boisés. Elle doit être protégée en raison de son intérêt paysagé et de sa proximité avec les espaces urbanisés. 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.

Un secteur NL a vocation sportive, culturelle et/ou de loisirs qui peut être aménagé à l'occasion de la réalisation de constructions et d'installations, compatible avec la vocation de la zone, en respect avec l'environnement et le paysage.

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 s'imposent aux dispositions du titre II, du présent règlement ;
- les secteurs de risques naturels liés aux aléas géologiques dont les effets s'imposent 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.