

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R123-4 à R123-10-1.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Quévreville la Poterie.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

« 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 R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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 R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

« 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. »

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

« 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. »

- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs de ces espaces sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois :

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUc à vocation principale d'habitat

Dans les zones AU, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur respectant l'orientation d'aménagement (pour le secteur AUa) et le règlement (article R.123-6 du code de l'urbanisme).

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent quatre secteurs:

- un secteur A strict
- un secteur Aa, correspondant à des terrains pouvant concerner ultérieurement la future zone artisanale du Mont Jarret, et où les constructions sont interdites

- le secteur Ah, de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ag, de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant à des terrains bâtis, où les constructions neuves, la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent quatre secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite
- le secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ng, de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant à des terrains bâtis, où les constructions neuves, la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Ns, destiné à la station d'épuration

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).