

Titre I :

DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hardinvast.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

1) les zones urbaines

- la zone Ua : zone urbaine mixte dense du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine d'urbanisation dans les hameaux assainis en collectif.

2) les zones à urbaniser

- la zone 1 AU : zone à urbaniser immédiatement en continuité du centre bourg
- la zone 1 AUa : zone à urbaniser en collectif
- la zone 2 AU : zone à urbaniser à échéance après levée de certaines contraintes

3) les zones naturelles

- la zone N : zone naturelle
- la zone N p : zone naturelle périmètre de protection de captage
- la zone N s : zone naturelle à vocation sportive
- la zone Nt : zone naturelle services techniques de la commune
- la zone Ntd : zone naturelle décharge de classe 3
- la zone Nh : zone naturelle mixte de densité moyenne des hameaux
- la zone Nh p : zone naturelle mixte de densité moyenne périmètre de protection de captage
- la zone Ni : zone naturelle inondable

4) la zone agricole

- la zone A : zone à vocation strictement agricole
- la zone A p : zone agricole périmètre de protection de captage

II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal

Art 1 : affectation des sols

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

Art 2 : extensions mesurées

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci.

Art 3 : effets des emplacements réservés

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

Art 4 : construction d'ouvrage public et bâtiments publics des services techniques

Les ouvrages publics qui, par nature ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

Art 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnelle

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Art 6 : changement de destination

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Art 7 : adaptations mineures

L'article L 123-1 CU, avant dernier alinéa, dispose que les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Art 8 : emprise

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

Art 9 : cheminements

Les chemins piétonniers et les sentes ne sont pas assimilés à des voies au sens du présent règlement.

Art 10 : hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faitage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

Art 11 : réseaux

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

Art 12 : plan de prévention des risques d'inondation

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme demandées au sein du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation de la Divette et du Trottebec devront respecter les dispositions du PPRI annexé au document de servitudes d'utilité publique.

Art 13 : archéologie

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique.

Les fouilles archéologiques sont régies par les lois de 1941 réglementant les fouilles archéologiques et par la loi du 17 janvier et du 1 août 2003 relative à l'archéologie préventive.