

Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Direction
Départementale
de l'Équipement
Meuse

Service de l'Urbanisme
de l'Habitat et de l'Environnement

Commune de
Charny-sur-Meuse

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

“Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.”

Fait Charny-sur-Meuse
Le Maire,

Le Maire Délégué

Etude réalisée par :



ARRETE LE : 02/03/2007
APPROUVE LE : 25 JAN. 2008



Environnement Conseil

Urbanisme Environnement Communication

61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE

Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32

environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
IV. ADAPTATIONS MINEURES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	25
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	35
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	41
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	45

Article R 111-21

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 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.

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des Emplacements Réservés,
- des Espaces Boisés Classés (EBC).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-5) : Les zones urbaines sont dites U.

Peuvent être classés en zone urbaine U, 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.

Cette zone UA délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant à la partie la plus ancienne de la commune. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- les démolitions sont soumises à autorisation,

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale du propriétaire,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le code de l'urbanisme,
- les vérandas implantés sur la façade sur rue.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services, de commerces, d'hôtellerie-restauration et les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale de toute construction doit, pour tous ses niveaux être implantée :

- à l'alignement de la ou des constructions voisines.
- lorsque l'alignement des constructions voisines est différent, la construction doit s'implanter à l'alignement de l'une ou entre les deux alignements.

Cet article ne s'applique pas :

- aux bâtiments ne donnant pas directement sur la rue.
- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction doit s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Des décrochements sont autorisés sur la façade arrière.
Dans ce cas, le retrait de la construction doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture (faîtage de la construction qui fait l'objet de l'autorisation) avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.
- Lorsque la largeur de façade sur rue de la parcelle est supérieure à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur une seule de ces limites séparative, la préférence étant donnée à celle qui jouxte une construction existante.
Dans ce cas, le retrait de la construction doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture (faîtage de la construction qui fait l'objet de l'autorisation) avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

MURS DE MOELLONS (pierres grossièrement équarries)

Les maçonneries de moellons peuvent être apparentes ou enduites et les pierres de taille (encadrements, chaînages, corniches...) qui sont destinées à être apparentes

Les rejointoiements au ciment gris sont proscrits au profit d'un coloris ton pierre rendant le joint moins visible.

En ce qui concerne les murs à pierre vue, les joints seront beurrés ou grattés.

PIERRE MEULIERE ET PIERRE APPAREILLEE

Les maçonneries en pierre meulière ou de pierre de taille appareillées destinées à être apparentes seront maintenues en l'état, non enduites. Les joints au ciment gris sont interdits.

LES ENDUITS

Les enduits seront réalisés à la chaux de couleur pierre.

Les couleurs vives sont interdites pour éviter que la maison se détache de façon singulière dans un environnement homogène. Les couleurs dominantes seront dans les tons pierre ou sable.

L'emploi de bardage (métallique, bois, PVC...) est interdit côté rue.

La couleur des façades doit se référer au nuancier du SDAP.

LES MODENATURES ET ELEMENTS DE DECOR

Les éléments de modénature ou reliefs des façades (bandeaux¹, corniches, chaînages d'angle², encadrements de baie en relief...) seront conservés dans la mesure du possible.

TOITURES - CHASSIS DE TOIT - PANNEAUX SOLAIRES

Les toitures des constructions principales ayant façade sur rue seront à deux pans et le faîtage parallèle à la façade principale sur rue. Les croupes sont admises.

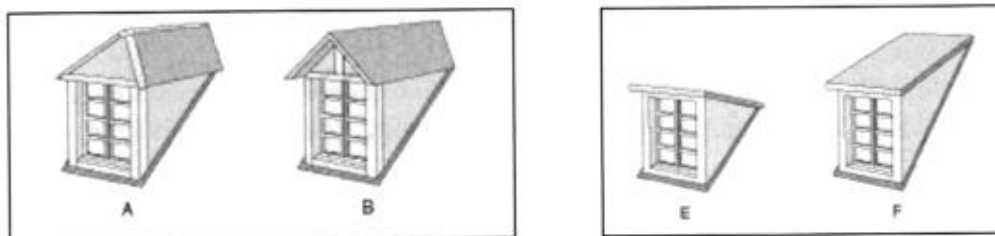
Le faîtage principal doit être parallèle à la voie principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions (annexes, dépendances, garages, abris...) situés à l'arrière de la construction principale.

Les matériaux de couverture (sauf pour les vérandas) seront en terre cuite de couleur rouge à brun et de teinte uniforme. Néanmoins, l'ardoise est autorisée pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise.

Les pentes de toits seront comprises entre 20° et 40° (sauf pour l'ardoise). Les toits terrasses sont interdits.

Les chiens-assis (e) et les lucarnes capucine (a), à fronton (b), rampantes (f) sont interdites.



Les flamandes sont autorisées.

Les chassiss de toits sont autorisés.

Les panneaux solaires doivent être plaqués sur la toiture.

¹ Dans l'architecture domestique, le niveau des planchers est marqué souvent, à l'extérieur, par un bandeau de pierre.

² Dispositif de renforcement de la maçonnerie à l'angle de deux murs.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Un nombre minimum d'emplacements peut être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

En cas de changement de destination à vocation d'habitat ou d'activités accueillant du public, l'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U 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.

Cette zone UB délimite la zone équipée à vocation résidentielle correspondant aux zones d'extension les plus récentes situées en périphérie du centre ancien.

Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Rappel

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées et les camping-cars à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale du propriétaire,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services, de commerces, d'hôtellerie-restauration et les ICPE soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation.

les eaux pluviales doivent être traitées (infiltration, puisard...) sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques.
- soit un recul, d'un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas

- ✓ aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées sans aggravation de l'existant.
- ✓ aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture (H/2) avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté ou non d'un dispositif à clair voie,
- soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Cet article ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.

Cet article ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des adaptations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit :

- Constructions à usage d'habitation : 3 places minimum de stationnement par logement (garage compris).
- Constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50m² de surface commerciale avec un minimum de 2 places.
- Constructions à usage artisanal, de bureau, de service... : 1 place de stationnement par emploi.

Au titre de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place maximale par logement est exigée.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U 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.

Cette zone UL délimite la zone équipée à usage sportif, culturel (dont l'enseignement) et de loisirs qui autorise les équipements publics et collectifs.

Il existe un secteur ULi soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondations.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions à usage d'artisanat,
- les constructions à usage agricoles,
- les constructions à usage industriel,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En ULi, les occupations du sol à usage sportif culturel ou de loisirs, les constructions à usage d'équipements publics et collectifs sont autorisées à condition de recueillir l'avis favorable des services de la navigation.

ARTICLE UL 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture (H/2) avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de la construction.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,...

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone U 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.

La zone UX est une zone à vocation d'activités artisanales, industrielles...

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, agricoles ou commerciales (bureaux, ateliers, entrepôts...).

Il existe un secteur UXa qui interdit les activités à risques.

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits dans la zone UX et le secteur UXa :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les habitations agricoles,
- les dépôts de véhicules (dont les épaves),
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

Sont en outre interdits en UXa

- les constructions à usage industriel,
- les ICPE soumises à autorisation,
- les constructions agricoles.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les logements d'habitation d'une surface maximale de 100m² (SHOB) à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.

- **eaux pluviales** : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite de parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la seule zone UX :

N'est pas réglementé.

Pour le seul secteur UXa :

La hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage. Néanmoins, cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble, par voie de groupement d'habitations soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Toutefois, plusieurs tranches sont possibles. Toute opération doit respecter les Orientations d'Aménagement.

Il existe un secteur 1AUb où les opérations au coup par coup sont autorisées.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'industrie,
- les constructions agricoles,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- les dancings et discothèques,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- les garages collectifs de caravanes non couverts,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées et les camping-cars à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale du propriétaire,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les affouillements et exhaussements des sols visés par le code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU sauf secteur 1AUb :

- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone dont les principes sont présentés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.
A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le dispositif d'assainissement individuel devra figurer au permis de construire.
- eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, des établissements de restauration et des commerces de bouche... dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.
- eaux pluviales : les eaux pluviales doivent être traitées (infiltration, puisard...) sur la parcelle. Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées ne peut être admis.

Autres réseaux :

Ils seront enterrés.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en observant en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la construction doit observer un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur mesurée au faîtage de la toiture (H/2) avec un minimum de 3 mètres, par rapport à la limite sur laquelle elle n'est pas implantée.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

Les clôtures sont constituées exclusivement :

- soit par un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,6 et 0,8 mètres surmonté ou non d'un dispositif à clair voie,
- soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Des adaptations peuvent être accordées pour des motifs concourant à l'amélioration architecturale, notamment afin de permettre la réalisation de maisons faisant preuve d'une recherche, de design ou présentant un caractère innovant.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées comme suit :

- Constructions à usage d'habitation : 3 places minimum de stationnement par logement (garage compris).
- Constructions à usage commercial : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface commerciale avec un minimum de 2 places.
- Constructions à usage artisanal, de bureau, de service... : 1 place de stationnement par emploi.

Au titre de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme, pour tout ce qui est logement social locatif, une place maximale par logement est exigée.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, lotissement et groupe d'habitations d'au moins 10 logements, 10 % de la superficie du projet doit être réservé en espace vert commun avec un minimum de 1000m² d'un seul tenant.

Les espaces plantés à créer (d'une largeur minimale de 5m) qui sont mentionnés sur le plan au 1/2000^{ème} devront être pris en compte par le projet d'aménagement et réalisés conjointement à l'ouverture de l'urbanisation des zones 1AU.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-6) : peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement = 1AU

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, agricoles ou commerciales (bureaux, ateliers, entrepôts...).

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées en article 2,
- les habitations agricoles,
- les dépôts de véhicules (dont les épaves),
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visé par le code de l'urbanisme,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme.
- l'exploitation et l'ouverture des carrières.

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

De manière générale, les constructions sont autorisées à condition :

- qu'elles soient autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le respect des Orientations d'Aménagement,
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles.

Les logements d'habitation d'une surface maximale de 100m² (SHOB) à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité.

- **eaux pluviales** : le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (dont infiltration, puisards et réseau collecteur dans la limite de sa capacité au jour de l'obtention du permis de construire) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée ne peut être admis.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à limite de parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent observer tous les types d'implantations sauf d'une limite latérale à l'autre. L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. Leur implantation est libre.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ARTICLE 2 AU-1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions jusqu'à la prochaine modification du PLU, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics.

ARTICLE 2 AU-2 à 2 AU-5

Ne sont pas réglementés.

ARTICLE 2 AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des occupations et utilisations admises est libre.

ARTICLE 2 AU-8 à 2 AU-14

Ne sont pas réglementés.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

Définition (article R. 123-7)

Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole 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.

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pour la seule zone A : toutes les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont interdites sauf :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
- les constructions et équipements d'intérêt collectif
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont aérogénérateurs),
- les occupations et utilisations des sols visées à l'article 2.

Est également interdit le changement de destination ou d'affectation vers de l'habitat des hangars agricoles.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les terrains de camping et de caravanning à condition d'être nécessaires à l'activité de la ferme (camping à la ferme, gîte...),
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres mesuré depuis l'alignement des voies quelles qu'elles soient.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées (ICPE) devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites de zones d'habitat conformément aux arrêtés préfectoraux réglementant ce type d'activités.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas à la mise aux normes des exploitations existantes ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9m au faîtage de la toiture depuis le terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur est libre.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Na, correspondant aux jardins.
- un secteur Nb, correspondant à un ancien fort susceptible de recevoir des activités.
- un secteur Nh, correspondant à de l'habitat isolé.
- un secteur Ni, correspondant à la zone inondable et soumise aux dispositions du PPRi.
- un secteur Nl, correspondant aux terrains carriérables destinés après réaménagement aux activités de loisirs,
- un secteur Nli, correspondant aux terrains carriérables destinés après réaménagement aux activités de loisirs et situés en zone inondable.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, abris de jardin, garages et dépendances **sauf en Nh,**
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage de bureau,
- les constructions à usage de service,
- les constructions à usage d'hôtellerie-restauration,
- les constructions d'entrepôts et de hangars **sauf en Nb,**
- les ICPE **sauf en Nb , Nl et Nli,**
- les constructions à usage d'artisanat **sauf en Nb,**
- les constructions à usage d'industrie, sauf liées à l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagés visé par le code de l'urbanisme,
- les terrains de camping et de caravaning visés par le code de l'urbanisme **sauf en Nl et Nli,** dans le respect du PPRi et du respect du caractère naturel du secteur,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés par le code de l'urbanisme, **sauf en Nl et Nli,** dans le respect du PPRi et du respect du caractère naturel du secteur
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs **sauf en Nl et Nli,** dans le respect du PPRi et du respect du caractère naturel du secteur
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme,

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire, quand il existe, pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du pétitionnaire.
- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
Toute consommation industrielle exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire y compris pour les effluents à caractère professionnel (dont restauration). Le raccordement au réseau communal (ici réseau unitaire) ne sera admis qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les effluents traités sur la parcelle ou de les rejeter au milieu hydraulique superficiel. Ce raccordement ne pourra être en aucun cas obligatoire. Il fera l'objet d'une demande spécifique en mairie.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres mesuré depuis l'emprise des voies et emprises publics des voies départementales.

Pour les autres voies, toute construction doit être implantée en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies et emprises publics.

L'extension en prolongement ou en recul de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles est admise.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.