

COMMUNE DE CHARQUEMONT

RÉVISION DU POS

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U. arrêté par délibération du Conseil municipal du 11 octobre 2010

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 octobre 2011

RÈGLEMENT

Zone Ub



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

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

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

2.1 - Les règles du P.L.U. se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux 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.

2.2 – Les règles du P.L.U. se substituent aux règles de tout plan d'urbanisme antérieur applicables au même territoire.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prise au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 – Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de collecte et d'élimination des déchets ménagers font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - ESPACES BOISES CLASSES – EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteurs :

Zones urbaines, dites « zones U »

- Ua – Zone d'habitat dense, correspondant au centre traditionnel.
- Ub – Zone pavillonnaire à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes. Elle englobe les secteurs Uba qui couvrent des terrains situés en dehors du zonage d'assainissement collectif.
- U1 – Zone réservée aux activités de loisirs. Elle englobe un secteur U1a réservé au stand de tir, lequel est situé en dehors du zonage d'assainissement collectif.
- Ut – Zone réservée aux activités touristiques et d'hébergement. Elle englobe les secteurs Uta qui sont positionnés autour du refuge de Vaudey et au lieudit « Au Bois de la Biche » ; ces secteurs sont situés en dehors du périmètre du zonage d'assainissement collectif.
- Uy – Zone réservée aux activités économiques.

Zones à urbaniser, dites zones « AU »

- AU1 – Zone à urbaniser dont la destination principale est l'habitat.
- AUt – Zone à urbaniser dont la destination principale a pour objet le développement des activités touristiques et d'hébergement.
- AU2 – Zone d'urbanisation future conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision). Sa destination a pour objet le développement de l'espace urbain dont la vocation principale est l'habitat.
- AU2t – Zone d'urbanisation future conditionnée à l'évolution du P.L.U. (modification ou révision). Sa destination principale a pour objet le développement des activités touristiques et d'hébergement.

Zone agricole, dite zone « A »

- Zone réservée aux activités agricoles (culture, élevage ...).

Zone naturelle et forestière, dite zone « N »

- Zone de protection des milieux naturels, des paysages, de la qualité des sites, et des forêts. Elle englobe le secteur Ns, lequel est réservé aux aménagements liés aux équipements de ski et le secteur Na, lequel est réservé à des aménagements liés aux loisirs de plein air, à la sécurité et à la valorisation des sites.

Les secteurs à risque naturel, de type effondrement de terrain (zones à forte ou à moyenne densité de dolines, glissement de terrain (marnes en pente), éboulis sur versant marneux, glissement ancien caractérisé par une topographie accidentée, zone potentielle de chute de pierres et de blocs, falaise et grotte sont identifiés au plan de zonage ; chaque secteur à risque peut couvrir, totalement ou partiellement, un ou plusieurs zones et secteurs du P.L.U.

Figurent également sur le document graphique du règlement, dit plan de zonage :

- Les terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés à conserver ou à créer ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ;
- Les secteurs à risque de mouvements de terrains ;
- Les secteurs concernés par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ;
- Les périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme ;
- Les bâtiments agricoles désignés au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - 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. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées et ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. (Article R 111-19 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du code du patrimoine.

Le Préfet de Région – Service régional de l'archéologie – doit être saisi systématiquement pour les créations de Z.A.C. et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme (travaux d'une surface hors œuvre nette supérieure ou égale à 1000 m² ou travaux de stationnement d'une surface hors œuvre brute ou d'une surface au sol supérieure ou égale à 1000 m²) ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement (terrain d'une superficie supérieure à 3000 m²), ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L. 531-14 à L. 531-16 du code du patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera

passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE SUITE A UN SINISTRE

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ». (Article L. 111-3 alinéa 1 du code de l'urbanisme).

Principe : La notion du terme « identique » exprime que la reconstruction ne doit pas déborder du volume de la construction avant sinistre, si ce volume excède les dimensions maximales imposées par les prescriptions du présent règlement. Toutefois, le cas échéant, la reconstruction doit respecter l'alignement par rapport aux voies ; un recul supplémentaire par rapport à l'alignement peut être imposé pour raison de sécurité.

ARTICLE 7 – CONSULTATION DU MAITRE D'OUVRAGE DU RESEAU A L'OCCASION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE A MOINS DE 100 METRES D'UNE LIGNE DE TRANSPORT D'ELECTRICITE DE 63 KV.

Pour toute demande de permis de construire à moins de 100 mètres d'une ligne de transport d'électricité de 63 KV, il conviendra de consulter le service exploitant de la ligne.

ARTICLE 8 – RISQUES SISMIQUES

La commune est située dans une zone de sismicité I b qui correspond à un risque faible. Dans cette zone, l'application de règles de construction parasismique est justifiée. Le zonage sismique est en cours de révision.

ARTICLE 9 – RAPPELS

- Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Article R. 421-12 d) : « Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »
- Les travaux définis par les articles R 421-17 du code de l'urbanisme ;
- Les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-23 à R 421-25 du code de l'urbanisme ;
- Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

- Sont soumis à permis d'aménager, les travaux, installations et aménagements définis par les articles R 421-19 à R 421-22 du code de l'urbanisme.

Espaces boisés

- Dans les espaces boisés classés au P.L.U., les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables (article L. 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés non classés au P.L.U., restent soumis aux dispositions du code forestier en ce qui concerne le défrichement.

Accessibilité des personnes handicapées

Deux arrêtés du 1^{er} août 2006, applicables à tout permis de construire déposé depuis le 1^{er} janvier 2007, imposent de nouvelles exigences d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées. Le premier arrêté, pris pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation, concerne les bâtiments d'habitation collective et les maisons individuelles lors de leur construction.

Le deuxième arrêté, pris pour l'application des articles R. 111-19 à R. 111-19-3 et R. 111-19-6 du code de la construction et de l'habitation, concerne les établissements recevant du public (ERP) et les installations ouvertes au public, lors de leur construction ou de leur création.

Éclairage public

Les ouvrages d'éclairage public doivent respecter les normes. La nouvelle édition de la norme NF C 17-200 entrée en vigueur le 20 septembre 2007 est actuellement applicable.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ub

Consulter également les dispositions générales

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux zones d'extension récentes du village à dominante d'habitat.

Elle englobe les secteurs Uba qui couvre des terrains situés en dehors du zonage d'assainissement collectif.

Le zonage Ub est concernée par des secteurs à risque, lesquels sont identifiés au plan de zonage ; le risque est de type effondrement de terrain (moyenne densité de dolines). Ces secteurs sont constructibles sous conditions particulières.

Ce zonage est touchée par l'aléa retrait-gonflement des sols argileux ; dans les secteurs concernés, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit, avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction, prendre en compte les recommandations figurant sur la plaquette d'information insérée au rapport de présentation du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les créations de nouvelles constructions et installations destinées à l'accueil d'activités classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la protection de l'environnement.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts.
- Les dépôts de ferrailles ou de déchets, les stockages de matériaux de démolition ou de construction et épaves de véhicules.
- Le camping et le caravaning.
- Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R. 111-40- 2° du code de l'urbanisme.
- Les abris mobiles autres que ceux liés à un chantier, donc provisoires.
- Les carrières et les activités de concassage de matériaux.
- Les ouvrages d'intérêt public de radio-téléphonie.
- La construction dans les dolines et le remblaiement des dolines.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1. Pour les reconstructions suite à un sinistre, cf. article 6 des dispositions générales.

Dans les secteurs à risques d'effondrement de terrain, tout aménageur, lotisseur ou tout constructeur à quelque titre que ce soit, doit s'assurer de la stabilité du terrain avant tout début de travaux d'aménagement ou de construction.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voiries

1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voiries

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des déchets ménagers, déneigement...)

- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour (voir schéma en annexe).

- Aucune voie nouvelle, sauf piétonne, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 4 mètres

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

- Tout aménageur ou constructeur désirant se raccorder au réseau public existant doit se conformer à la réglementation du syndicat gestionnaire du réseau.

2 – Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement conformément à la réglementation.

- Dans les secteurs Uba, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément à la réglementation ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

3 – Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des espaces communs (voie de circulation, trottoir, chemin piétonnier, aire de jeux ...), qu'ils soient ou non destinés à être transférés dans le domaine communal, doivent être infiltrées sur le terrain objet de l'aménagement, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un équipement de rétention (cuve, bassin ...) permettant l'évacuation des eaux suivant un débit de fuite déterminé par un essai d'infiltration.

En cas d'impossibilité d'infiltration dûment justifiée par une étude géotechnique, l'évacuation des eaux pluviales doit s'effectuer dans le réseau public. Avant rejet dans ce réseau, un équipement de rétention (cuve, bassin ...) doit être réalisé pour adapter le débit de fuite à la capacité de collecte du réseau public.

Dans tous les cas, un dispositif de pré-traitement des eaux pluviales doit être installé.

- Les eaux pluviales des espaces privatifs (voie d'accès, parcelle, toiture...) doivent être infiltrées soit directement sur le terrain objet de la construction, soit évacuées par le biais de l'installation commune à l'opération ; en aucun cas, ces eaux pluviales ne doivent s'écouler superficiellement sur les espaces communs.

4 - Électricité – Téléphone – Éclairage public – Télédiffusion

Les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public et de télédiffusion doivent être enterrés sauf impératif technique à justifier.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

– Un recul de 3 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

– Les installations ou équipements publics de faible importance (Transformateur E.D.F., surpresseur,...) pourront se voir appliquer des règles d'implantation plus souples que celle indiquée à l'alinéa précédent.

– Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes ci-dessus peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité et la visibilité.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

– La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans le cas suivants :

- pour des volumes annexes indépendants ou accolés au bâtiment principal dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres en limite ;
- pour édifier des annexes accolées d'aspect similaire, sous condition que la hauteur de la construction en limite n'excède pas 5 mètres, et que la superficie totale des annexes implantées en limite n'excède pas 40 m² de S.H.O.N ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement de 2 lots ou plus, permis groupé, association foncière urbaine...), lorsque le plan de composition prévoit de telles implantations et uniquement sur les limites internes à l'opération.

– Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

– Les installations ou équipements publics de faible importance (Transformateur E.D.F., surpresseur,...) pourront se voir appliquer des règles d'implantation plus souples que celles indiquées aux alinéas précédents.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'activités, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,80.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres. Dans le cas des constructions existantes dont la hauteur excède 9 mètres, la hauteur des extensions peut excéder 9 mètres afin de s'harmoniser avec la hauteur de la construction initiale.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur de 9 mètres fixée ci-dessus peut être dépassée en cas d'impératifs fonctionnels ou architecturaux.

(Cf. règles de hauteur à l'article Ub 7).

ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

- Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage (voir diagnostic du patrimoine bâti et annexes architecturales).

- Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives seront constituées soit par des haies, soit par tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Leur hauteur maximale est fixée à 1.50 mètre par rapport au trottoir existant ou projeté ; la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0.80 mètre.

Il est rappelé ici que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

« 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. »

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, tant pour les occupants que pour les visiteurs.

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'aménageur doit prévoir un nombre de places de stationnement communes qui répond aux besoins de l'opération.

- Dans le cas de construction destinée à l'habitat, il est exigé 1 emplacement de stationnement par tranche de 50 m² de S.H.O.N. Un quart du total des emplacements de stationnement doit être couvert.

Lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme s'applique.

- Dans le cas de construction à usage autre que l'habitat, la capacité en stationnement des véhicules doit répondre aux besoins de l'activité.

- Pour toutes constructions ou aménagements destinés à créer 4 logements ou plus sur un même terrain, doivent être implantés en bordure de la voie publique, un ou plusieurs abris pour le stationnement de containers destinés à la collecte des déchets ménagers. Ces abris doivent être réalisés de façon à ce que les containers ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres – Plantations

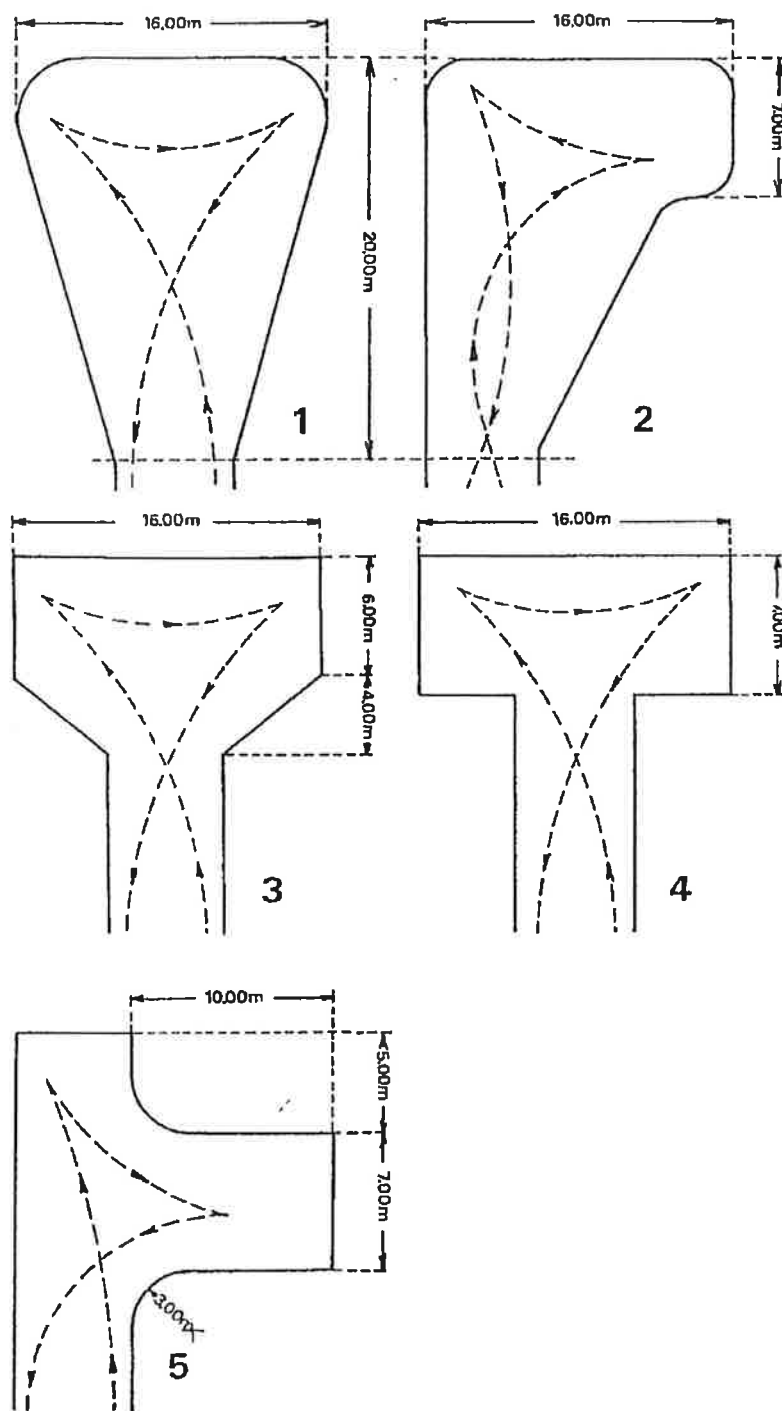
Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

SCHEMAS AIRES DE RETOURNEMENT



AIRES DE
RETOURNEMENT
MINIMUMS

