

Règlement du P.L.U.: Dispositions générales (pages 1 à 10 du règlement)

SOMMAIRE

	Page
TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 1er : Champ d'application territorial du plan	8
Article 2 : Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols	8
Article 3 : Division du territoire en zones	8
Article 4 : Adaptations mineures	9
Article 5 : Rappels	9
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	12
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	12
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	12
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ..	12
Section II : Conditions de l'occupation du sol	13
Article UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	13
Article UA 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	13
Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	13
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article UA 9 : Emprise au sol	14
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions	15
Article UA 11 : Aspect extérieur	15
Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	17
Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	18
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol	19

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	20
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	20
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	20
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	20
Section II : Conditions de l'occupation du sol	22
Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès auxvoies ouvertes au public	22
Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité etd'assainissement	22
Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	22
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	23
Article UB 9 : Emprise au sol	23
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions	24
Article UB 11 : Aspect extérieur	24
Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	25
Article UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	26
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol	27
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	28
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	28
Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	28
Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	28
Section II : Conditions de l'occupation du sol	30
Article UC 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès auxvoies ouvertes au public	30
Article UC 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	30
Article UC 5 : Superficie minimale des terrains	31
Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	31
Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	32
Article UC 9 : Emprise au sol	32
Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions	32

Article UC 11 : Aspect extérieur	33
Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	35
Article UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	35
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	37
Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol	37
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	38
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 2AUe	39
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Article 2AUe 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	39
Article 2AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
Section II : Conditions de l'occupation du sol	40
Article 2AUe 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	40
Article 2AUe 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	40
Article 2AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	40
Article 2AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	40
Article 2AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	40
Article 2AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	40
Article 2AUe 9 : Emprise au sol	40
Article 2AUe 10 : Hauteur maximale des constructions	40
Article 2AUe 11 : Aspect extérieur	40
Article 2AUe 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	40
Article 2AUe 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs	41
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
Article 2AUe 14 : Coefficient d'occupation du sol	41
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	42
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	43
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	43
Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	43
Section II : Conditions de l'occupation du sol	45
Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	45
Article A 5 : Superficie minimale des terrains	46
Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	46
Article A 9 : Emprise au sol	46
Article A 10 : Hauteur maximale des constructions	46
Article A 11 : Aspect extérieur	46
Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	49
Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	49
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	50
Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol	50
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	51
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	52
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	52
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	52
Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	52
Section II : Conditions de l'occupation du sol	54
Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	54
Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	54
Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	55
Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article N 9 : Emprise au sol	55
Article N 10 : Hauteur maximale des constructions	55
Article N 11 : Aspect extérieur	55
Article N 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	58
Article N 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	58
OBLIGATION DE PLANTER	58
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	59
Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol	59

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 : Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

Article R. 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.

Article R. 111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.

Article R. 111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

UA - Centre ancien.

UB - Faubourgs à caractère rural, industriel et artisanal.

UC - Secteur pavillonnaire

2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III :

2AUe - Zone naturelle destinée à une urbanisation future.

3 - **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV : A - Zone agricole.

4 - **LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'applique les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle.

Elle comprend les secteurs 1 N, 1 NI, 2N et 3N.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions Article 11 : Aspect extérieur Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 4 : Adaptations mineures

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

Article 5 : Rappels

Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (article L.111-3 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors OEuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

URL source : <https://www.ville-chaumontel.fr/content/reglement-du-plu-dispositions-generales-pages-1-10-du-reglement>