

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le

8 AOÛT 2023

ID : 057-215701293-20230731-D 2023_6_2-DE



Département de la Moselle

Commune de CHARLY-ORADOUR

Règlement écrit du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le : 31 JUL. 2023

Le Maire : Le Maire,
René HUBERTY



HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le **8 AOUT 2023**

Règlement D. 057-215701293-20230731-D-2023-B-2105
Département de la Mayenne - Commune de Charly-Oradour

NOTA

Règlement initial réalisé par MT Projets et Atelier A4.

Règlement modifié réalisé par HOLEA (cf. *notice de présentation de la modification simplifiée n°1*).

Le Maire,
René HUBERTY



Table des matières

1. Champ d'application territorial du plan	5
1.1. Application territoriale du règlement.....	5
1.2. Domaine d'application du règlement.....	5
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	5
2.1. Le code de l'urbanisme.....	5
2.2. Le code rural.....	7
2.3. Les servitudes d'utilité publique.....	7
2.4. Autres réglementations.....	7
3. Division du territoire en zone	7
3.1. Zones urbaines « U ».....	7
3.2. Zones à urbaniser « AU ».....	8
3.3. Zones agricole « A ».....	8
3.4. Zones naturelle « N ».....	8
4. Adaptations mineures	8
4.1. Dérogation.....	8
4.2. Adaptations justifiées.....	8
5. Orientation d'aménagement et de programmation	8
6. Patrimoine naturel, architectural et archéologique	8
6.1. Patrimoine naturel.....	8
7. Stationnement	9
7.1. Localisation et nombre.....	9
7.2. Modalités pratiques du calcul du nombre de places.....	10
Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone	11
1. Les articles	11
2. Préambule	11
3. La zone UA	13
3.1. Caractère de la zone.....	13
3.2. Les articles.....	13
4. La zone UB	20
4.1. Caractère de la zone.....	20
4.2. Les articles.....	20
5. LA ZONE « 1AU »	27
5.1. Caractère de la zone.....	27
5.2. Les articles.....	27
6. LA ZONE « 2AU »	33
6.1. Caractère de la zone.....	33
6.2. Les articles.....	33
7. LA ZONE « A »	35
7.1. Caractère de la zone.....	35
7.2. Les articles.....	35
8. LA ZONE « N »	42
8.1. Caractère de la zone.....	42
8.2. Les articles.....	42
9. ANNEXE	44

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le **8 AOUT 2023**

Règlement ID : 057-215701293-20230731-D_2023_6_2-DE

- ▲ Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- ▲ Les zones de préemption délimitées en application du Code de l'Urbanisme. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain délimité en application du Code de ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des Zones d'Aménagement Différé ;
- ▲ Les zones délimitées en application du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- ▲ Les zones inondables.

Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface ».

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de

la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- ▲ Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- ▲ Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- ▲ Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.
- ▲ L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

2.2. Le code rural

Le Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

2.3. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies aux articles du Code de l'Urbanisme.

2.4. Autres réglementations

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

3. Division du territoire en zone

3.1. Zones urbaines « U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone est divisée en secteurs comme suit :

- ▲ UA : Zone urbaine du centre de village.
- ▲ UB : Zone urbaine caractérisée par un urbanisme pavillonnaire.

3.2. Zones à urbaniser « AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (1AU et 2AU).

3.3. Zones agricole « A »

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques

3.4. Zones naturelle « N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune 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

4. Adaptations mineures

4.1. Dérogation

En application du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

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 ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4.2. Adaptations justifiées

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

5. Orientation d'aménagement et de programmation

Le PLU comporte une orientation d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ▲ Petit Bois

6. Patrimoine naturel, architectural et archéologique

6.1. Patrimoine naturel

6.1.1 SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2016-2021 a été approuvé en date du 30 Novembre 2015 par le Préfet coordinateur de Bassin (Arrêté SCAR n° 2015-327).

Les principales thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

6.1.1 Destruction d'éléments de paysages identifiés

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

6.1.3 Patrimoine architectural et urbain

L'édification des clôtures est soumise à déclaration de travaux (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

6.1.4 Patrimoine archéologique

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

D'après le Code de l'Urbanisme : « 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 ».

7. Stationnement

7.1. Localisation et nombre

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 300m.

Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

Destination de la construction	Zone UA	Zone UB et 1AU
Dimension minimale	2m50 x 5m, soit 12,50m ²	2m50 x 5m, soit 12,50m ²
Habitat		
Logements (collectif ou individuel)	1 emplacement pour les occupants par tranche de 50m ² surface de plancher Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements	1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m ² surface de plancher Ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies	
Activités		
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité	
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente	
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente	
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre	
Bureaux, services, professions libérales	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher	

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le

8 AOUT 2023

Règlement de l'urbanisme - Commune de Chahy-Oradour

7.2. Modalités pratiques du calcul du nombre de places

Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7,3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement).

Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisé dans le tableau ci-dessus est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcul au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Titre 2 : Dispositions particulières à chaque zone

1. Les articles

Les 16 articles règlementés à chaque zone :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces à planter

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Infrastructures et réseaux de communication électronique

2. Préambule

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Pour rappel, les 5 grandes destinations de constructions prévues au Code de l'Urbanisme sont les suivantes :

- ▲ « Exploitation agricole et forestière »,
- ▲ « Habitation »,
- ▲ « Commerce et activités de de service »,
- ▲ « Equipements d'intérêt collectif et services publics »,
- ▲ « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc.) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- ▲ social, scolaire, périscolaire ou accueil petite enfance ;

Envoyé en préfecture le 03/08/2023

Reçu en préfecture le 03/08/2023

Publié le **8 AOUT 2023**

Règlement communal P.D. de la commune de Chany-Oradour
ID: 057-215701293-20230731-D_2023_6-2-DE

- ⤴ culturel ou cultuel ;
- ⤴ services techniques publics ou de secours ;
- ⤴ administration publique ;
- ⤴ sportif, de détente ou de loisirs ;
- ⤴ santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées...) ;
- ⤴ stationnement ouvert au public ;
- ⤴ équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable ;
- ⤴ équipements funéraires.