

DEPARTEMENT DES ARDENNES

**COMMUNE DE
CHALANDRY ELAIRE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
REVISION ALLEE 2 POUR INTEGRATION
D'UNE ETUDE DES ENTrees DE VILLE**

**ANNEXE A LA
DELIBERATION DU
16.05.2024**

CACHET

SIGNATURE DU MAIRE

| PROCEDURE | PRESCRITE LE | ARRETEE LE | APPROUVEE LE |
|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| ELABORATION DU POS | 07.05.1974 | 17.11.1979 | 01.09.1980 |
| ELABORATION DU PLU | 21.01.2000 | 22.10.2004 | 16.09.2005 |
| MISE A JOUR | | | 15.01.2007 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 21.01.2016 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | 31.03.2016 |
| REVISION ALLEE 2 | 15.06.2023 | 16.05.2024 | |
| | | | |
| | | | |

REGLEMENT DE LA ZONE Uz

3Uz-RA2

DELALOI GEOMETRES-EXPERTS ASSOCIES
22, rue Warquier 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
47, rue Bournizet 08400 VOIZIERS
2, chemin de la Comtesse 08300 RETHEL

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DU PLU

CHAPITRE I - ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine déjà équipée.

Elle comprend :

- un secteur Uz destiné à l'industrie et l'artisanat.

Tout dossier de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir ou d'installations et travaux divers affectant le sous-sol sur une surface de 3000 m² ou plus, doit être soumis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie.

Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.2 - Dans le secteur Uz

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hôtellerie, d'hébergement ou de restauration
- les exploitations agricoles
- les équipements de loisirs ou liés au tourisme
- les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- les fermes auberges
- le camping à la ferme
- les terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation
- les carrières
- les dépôts d'ordure ménagère
- les installations et travaux divers suivants :
 - dépôt de véhicules non lié à une activité
 - parc d'attraction
 - aire de jeux et de sport.

Article U.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels:

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.1 du code de l'urbanisme).
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation. (article L.130.1 du code de l'urbanisme).

2.1 - Dans toute la zone

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont autorisés :

- les équipements publics.
- le confortement, l'entretien, la rénovation, l'extension et les annexes des bâtiments existants sans changement de vocation
- la reconstruction des bâtiments après sinistre affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite.

2.4 - Dans le secteur Uz

- Les installations bruyantes seront positionnées dans des bâtiments fermés.
- Les zones de stockage seront éloignées de la RD 864.
- Les zones d'évolution des poids lourds seront éloignées de la RD 864.

Nonobstant les dispositions de l'article U.1, sont également autorisés :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que les bâtiments soient intégrés dans les locaux d'activités.

Article U.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 - Accès

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation et permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les sorties particulières des voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de déclivité sur une longueur minimale de 3 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Dans le secteur Uz :

- Aucune sortie nouvelle ne sera créée sur la RD 864
- Les accès des poids lourds seront positionnés à distance du giratoire pour que leurs manœuvres de perturbent pas le fonctionnement du carrefour.
- Les poids lourds devront entrer en marche avant et ressortir de même dans les parcelles privées.
- La circulation des véhicules lourds se fera exclusivement sur des zones imperméabilisées

3.2 - Voies nouvelles

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de façon à permettre le demi-tour des véhicules.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

Dans le secteur Uz :

- Voies de transit et de desserte : largeur de plate-forme minimum de 10 mètres, avec chaussée de 7 mètres.
- Voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, à leurs visiteurs et leurs fournisseurs : largeur de plate-forme minimum de 7 mètres.

Article U.4 - Desserte par les réseaux

4.2 - Alimentation en eau

Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.3 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle quand les réseaux au droit de la parcelle seront en séparatif.

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)

Le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à un traitement des effluents en aval, le raccordement au réseau est obligatoire pour toute opération susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence de réseau de collecte et / ou de traitement des effluents d'eaux usées, l'assainissement individuel est obligatoire. L'installation individuelle est soumise à autorisation du Maire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur.

Les services techniques de la commune ont en charge la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Les dispositions adoptées doivent permettre la suppression de l'installation individuelle et le raccordement au réseau d'eaux usées. Ce raccordement sera obligatoire dès que le réseau de collecte et un traitement des effluents en aval seront réalisés. L'installation individuelle sera alors shuntée et neutralisée.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre un contrôle de ces traitements, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

Dans le secteur Uz, les eaux de process seront collectées et traitées avant rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Dans le secteur Uz :

- Les eaux de toiture seront rejetées dans un bassin d'infiltration.
- Les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées transiteront par un déshuileur/débourbeur avant rejet dans un bassin d'infiltration.

4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Article U.5 - Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées au droit du terrain et / ou de traitement des effluents en aval, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées sera de 500 m² minimum pour permettre l'installation d'un assainissement autonome. En cas de parcelle ayant une superficie inférieure, une étude à la parcelle devra justifier la faisabilité de l'opération.

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

6.3 - Dans le secteur Uz

- Les bâtiments d'accueil et de production seront prioritairement implantés à proximité de la RD pour permettre de créer un écran entre les installations à l'air libre et la RD 864.
- Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les annexes,
- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...

Article U.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

7.3 - Dans le secteur Uz

a - Implantation en limite

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 5 mètres.

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

8.2 - Dans le secteur Uz

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article U.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article U.10 - Hauteur maximale des constructions

10.2 - Dans le secteur Uz

La hauteur des bâtiments administratifs sera limitée à une hauteur de R+1.

Article U.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Dispositions générales

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Article R.111.21 du code de l'urbanisme "*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 différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les matériaux utilisés pour les extensions ou les autres constructions sur une même parcelle devront, dans le respect des matériaux et des couleurs autorisés, avoir un aspect qui s'harmonise avec ceux de la construction existante.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Tous les éléments (matériaux et couleurs projetées, traitement des abords) seront joints à la demande de Permis de Construire.

11.3 - Dans le secteur Uz

Dispositions générales

- Une attention particulière devra être portée :
 - à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie du terrain,
 - au traitement soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments.
- Les différents dispositifs de comptage des réseaux (coffrets), les boîtes aux lettres, indication de la raison sociale de l'entreprise... seront regroupés dans un "muret technique" à l'entrée du terrain.

Toitures

Forme : Les toitures terrasses sont interdites.

Teinte : Les couvertures seront de teinte schiste.

Parois extérieures

- Les revêtements extérieurs seront de ton neutre.
- Les bâtiments devront rester dans une tonalité sombre, (rouge foncé, brun ou vert sombre par exemple).
- La présence de bois est à favoriser pour assurer l'intégration des constructions dans les paysages des alentours.

Sont interdits :

- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- le blanc et les couleurs claires.
- les bardages en fibrociment avec pose en losanges.
- les bardages en tôle non peinte.

Clôtures sur voies

- Pour les haies, les essences locales sont préconisées.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les clôtures seront de teinte foncée, en grillage vert de préférence, sauf contrainte réglementaire ou sécuritaire.

Article U.12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 - Dans le secteur Uz

Une zone de stationnement des véhicules légers pourra être implantée entre les bâtiments et la RD 864.

Le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article U.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les sols nécessaires au stationnement et à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. A l'intérieur des marges de recul visibles de la rue, les surfaces résiduelles seront traitées en jardin d'agrément ou en espaces verts.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales.

Les installations visées à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme non interdites par le règlement peuvent faire l'objet de l'obligation de réaliser une plantation d'isolement dont les caractéristiques sont fixées par l'arrêté d'autorisation qui leur est spécifique.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver et à protéger, et soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Uz :

- Les espaces non utilisés seront végétalisés.
- La haie existante bordant la RD 864 sera conservée ou remplacée par une plantation équivalente composée d'essences locales.
- Les abords situés entre les bâtiments formant masque et la RD 864 seront aménagés et des plantations agrémenteront les zones de stationnement des véhicules légers qui y seront implantés.
- La végétation sera composée d'essences locales. En bordure de voie, elle ne devra pas être une gêne pour la visibilité des véhicules.

Article U.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.