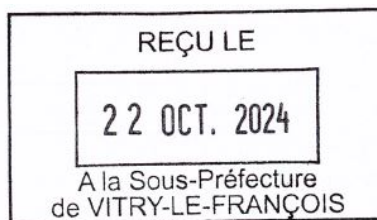


Commune de

BLACY



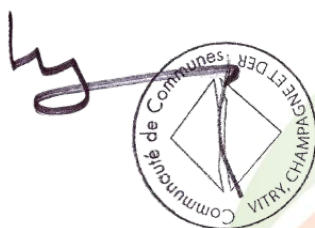
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 26/09/2024 approuvant les dispositions de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Vitry-le-François,
Le Président,



APPROUVE LE : 26/03/2010
MODIFIÉ LE : 26/09/2024

Dossier 22075105
26/09/2024

réalisé par



Auddicé Urbanisme
Agence Grand Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

Commune de

Blacy

Modification simplifiée n°1 du Plan
Local d'Urbanisme

Règlement

Version	Date	Description
Règlement	26/09/2024	Modification simplifiée PLU n°1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	2
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	2
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL.....	2
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
IV. ADAPTATIONS MINEURES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	5
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	20
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	29
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	34

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Blacy.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

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.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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 le projet d'aménagement et de développement durable 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, 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 paysages.

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi 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 UC

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 UC correspond au tissu urbain du centre du village caractérisé par une continuité bâtie. Le secteur UCb correspond au bas du village. Elle est desservie par les réseaux et est destinée notamment aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service ainsi qu'aux exploitations agricoles.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme, hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sont admises 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 les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Dans le secteur UCb sont interdits les sous-sols.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles à double sens est fixée à 8,5 mètres,
- l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes à la réglementation permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder (hors installation d'une pompe de relevage), dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les constructions à vocation d'habitat et de 12 mètres pour les activités.

La hauteur des extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale.

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 de services publics.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Façades

Les matériaux présentant l'aspect des tôles galvanisées brutes sont interdits, sauf pour les bâtiments d'activités.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade de rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas ces règles. Elles peuvent être prolongées dans le même aspect (sauf si matériaux laissés à nu) et la même hauteur au maximum que la clôture existante.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement

minimum par logement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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 correspond à la partie agglomérée du village desservie par les réseaux et destinée notamment aux constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de services. Le secteur UDa correspond à la partie basse du hameau des Indes, le secteur UDb délimite le bas du village et le secteur UDe le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme, hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Dans le secteur UDa, les constructions sont interdites à l'exception de celles citées à l'article 2.

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

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sont admises 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 les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Dans le secteur UDa sont admises :

- les extensions mesurées pour les annexes et dépendances dans la limite de 30 % de la surface de plancher et emprise au sol existante,
- l'aménagement des constructions existantes,
- la reconstruction en une seule fois après sinistre ou après démolition jusqu'à égalité d'emprise au sol,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs UDa et UDb sont interdits les sous-sols.

Dans le secteur UDx, les constructions sont autorisées à condition de recevoir un avis favorable des autorités compétentes en matière de protection des ressources en eau.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles à double sens est fixée à 8,5 mètres,
- l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes à la réglementation permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel

ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération infiltration, etc) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

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

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.

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 de services publics.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres.

La hauteur des extensions ou reconstructions après sinistre des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale.

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 de services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Façades

Les matériaux présentant l'aspect des tôles galvanisées brutes sont interdits sauf pour les bâtiments d'activités.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade sur rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas ces

règles. Elles peuvent être prolongées dans le même aspect (sauf si matériaux laissés à nu) et la même hauteur au maximum que la clôture existante.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

La zone UI couvre l'emprise d'activités existantes et les terrains libres qui permettent d'agrandir ces entreprises ou d'accueillir de nouvelles activités artisanales ou commerciales.

Un secteur UIa est créé spécifiquement pour le site Pinté en fonction de ses spécificités, notamment au regard de la zone inondable.

Un secteur UIb est créé spécifiquement pour Maison Blanche, comportant les bureaux de l'entreprise de travaux publics et le restaurant implantés le long de la RN4.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions agricoles,
- les constructions à vocation de sports et loisirs,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public visées par le code de l'urbanisme,
- les remblais en secteur UIa autres que ceux autorisés par le PPRI.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être destinées 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 d'être intégrées ou accolées au bâtiment d'activités.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition que leur périmètre d'isolement ne dépasse pas l'unité foncière concernée par le projet et qu'elles ne compromettent pas la constructibilité de la zone UD ou 1 AU limitrophe.

Dans le secteur UIa, inondable, sont admis :

- la reconstruction après démolition à condition que la surface d'emprise au sol initiale ne soit pas augmentée et que le premier plancher fonctionnel ou habitable, soit conforme aux dispositions du

PPRI

- l'extension limitée des constructions existantes pour mise aux normes sous réserve que le premier plancher fonctionnel ou habitable de l'extension soit conforme aux dispositions du PPRI;
- le changement de destination à condition d'être destiné à un usage commercial ou à un usage industriel ou de service public ou d'intérêt général et conforme au PPRI.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

En secteur UIa, en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes à la réglementation permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder (hors installation d'une pompe de relevage), dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public

d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

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

Autres réseaux :

Les ensembles de constructions et les lotissements doivent être dotés de réseaux d'électricité basse tension et de télécommunication enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective est nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le secteur UIb, les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN4.

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ou démolition, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions à usage de bureaux, commerces ou habitations doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à ces dernières.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations et 14 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des extensions ou reconstructions des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale.

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

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

Façades

Les matériaux présentant l'aspect des tôles galvanisées brutes sont interdits sauf pour les bâtiments d'activités.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser non ou insuffisamment équipée destinée à l'extension de l'habitat et des activités sous forme organisée. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte. Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

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

- toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- les constructions ou installations agricoles,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme, hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les silos destinés à un stockage collectif,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

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

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sont admises 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 les limites de l'unité foncière concernée par le projet.

Toute construction est admise à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- l'emprise minimale des voies nouvelles à double sens est fixée à 8,5 mètres
- l'emprise minimale des voies nouvelles à sens unique est fixée à 5 mètres.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes à la réglementation permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- **eaux pluviales** : la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

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

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 avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

En dehors des espaces urbanisés, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

Les constructions d'une surface de plancher et emprise au sol inférieures ou égales à 20 m² devront être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre des limites sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation

del'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

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 de services publics.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les constructions à vocation d'habitat et de 12 mètres pour les activités.

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 de services publics.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

La suite de l'article ne s'applique pas :

- aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Façades

Les matériaux présentant l'aspect des tôles galvanisées brutes sont interdits sauf pour les bâtiments d'activités.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les matériaux présentant l'aspect de la plaque béton sont interdits pour les clôtures en façade sur rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas ces règles. Elles peuvent être prolongées dans le même aspect (sauf si matériaux laissés à nu) et la même hauteur au maximum que la clôture existante.

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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Cette zone de réserve a pour vocation, à terme, d'accueillir des zones d'habitat.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé

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

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUI

Cette zone a pour vocation, à terme, d'accueillir le développement des activités économiques.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

ARTICLE 2AUI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite sauf celles visées à l'article 2.

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

Ne sont autorisées que les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

ARTICLE 2AUI 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

N'est pas réglementé

ARTICLE 2AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Caractère de la zone :

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 et économique des terres agricoles.

Un secteur Ax est délimité dans le village pour préserver la ressource en eau potable.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRI qui s'impose.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- les constructions ou installations artisanales ou industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme, hors ceux liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé au code de l'urbanisme,
- les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

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

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être nécessaires à une activité agricole et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante.

Sont également autorisés :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement agricoles à condition que leur périmètre d'isolement ne compromette pas l'urbanisation des zones U et AU,
- l'extension, l'aménagement ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques complémentaires à l'exploitation agricole si ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de

100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent,

- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante,
- tout type de construction ou installation à condition d'être nécessaire à la recherche, à la production et à l'exploitation des ressources énergétiques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- les accès sur la voie publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers avec un minimum de 3 mètres de largeur.
- aucun accès particulier sur la RN 4 n'est admis.

Voirie :

- le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

- eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur est admise.

- eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) doivent être équipées des dispositifs techniques conformes à la réglementation permettant l'alimentation de leur activité.

Assainissement :

- eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, dans le cadre du SPANC, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur et au schéma d'assainissement est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux non domestiques : L'évacuation des eaux résultant des activités dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une convention avec la collectivité compétente, doit être

subordonnée si nécessaire à un pré-traitement et doit être conforme au règlement sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou collectif conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau dès sa réalisation.

- eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique (configuration de la parcelle, caractéristiques du sol...).

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, etc.) est obligatoire. En l'absence de possibilités techniques ou en cas d'insuffisance des techniques alternatives, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (dans les limites de la réglementation en vigueur) afin d'assurer, lorsqu'il existe et avec l'accord du gestionnaire, le raccordement au réseau public.

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

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés, aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 4 exceptées les constructions liées aux infrastructures routières, aux services publics nécessitant la proximité de l'infrastructure, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique. Cette règle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux emprises des voies communales et routes départementales,

Une distance supérieure peut être demandée si les conditions de sécurité l'exigent.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des

constructions existantes ne respectant pas ces règles.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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 au faîtage de la toiture ne doit pas dépasser 10 mètres pour les habitations et 14 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des extensions ou reconstructions des constructions existantes ne respectant pas ces règles ne doit pas excéder la hauteur initiale.

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 de services publics.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.

Façades

Les matériaux présentant l'aspect des tôles galvanisées brutes sont interdits sauf pour les bâtiments d'activités.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement végétal privilégiant les essences locales doit accompagner les constructions agricoles.

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

N'est pas réglementé.

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 est une zone de protection face aux risques d'aléas naturels et de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal.

Deux secteurs sont identifiés, Nj secteur de jardins et Nx pour protéger le captage d'eau potable.

Une partie de la zone est concernée par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) annexé au Plan Local d'Urbanisme. Il est rappelé qu'en cas de disposition contraire entre le règlement du P.P.R.I et le règlement de PLU, c'est le règlement du PPRi qui s'impose.

Rappel

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan,
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à l'ensemble du projet mais également à chacune des parcelles issues d'une division.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et dans le secteur Nj des abris de jardins et à animaux.

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

Dans le secteur Nx, tout aménagement doit recevoir un avis favorable des autorités compétentes en matière de protection des ressources en eau.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

N'est pas réglementé.

Assainissement :

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

L'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance de recul existante,
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins et à animaux est limitée à 20 m² de surface de plancher et emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardins et à animaux est limitée 3,5 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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 N 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout défrichement concernant l'ensemble arboré recensé au titre de l'article L. 123-1,7° doit être compensé.

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

N'est pas réglementé.