

Commune de

BLACY

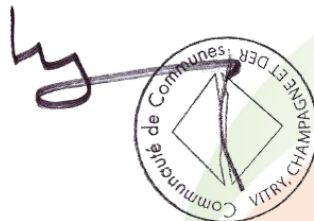
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de
présentation – Additif
au rapport de
présentation

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-Coix
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

Notice de présentation – Additif au rapport de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation – Additif au rapport de présentation	26/09/2024	Modification simplifiée n°1 du PLU

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
CHAPITRE 2. MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	8
2.1 Évolution du règlement graphique.....	8
2.1.1 Plan de zonage initial.....	10
2.1.2 Plan de zonage modifié.....	11
2.2 Évolution du règlement écrit.....	12
2.2.1 Evolution du règlement de la zone UC	18
2.2.2 Evolution du règlement de la zone UD	27
2.2.3 Evolution du règlement de la zone UI	36
2.2.4 Évolution du règlement de la zone 1AU	44
2.2.5 Évolution du règlement de la zone 2 AU	52
2.2.6 Évolution du règlement de la zone 2 AUI	54
2.2.7 Évolution du règlement de la zone A.....	56
2.2.8 Évolution du règlement de la zone N	64
2.3 Mise à jour des annexes du PLU.....	65
CHAPITRE 3. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	66
3.1 Economie générale	66
3.2 Espaces agricoles	66
3.3 Espaces naturels	66
3.4 Les risques naturels et technologiques	73
3.5 Paysage	87
3.6 Déplacements et réseaux	87
CHAPITRE 4. ADAPTATIONS NON SUBSTANTIELLES DU DOSSIER AVANT SON APPROBATION	88

CHAPITRE 1. Contexte réglementaire de la modification simplifiée

Extrait du code de l'urbanisme

La procédure de modification simplifiée est encadrée par l'article L. 153-45 Code de l'Urbanisme. Celui-ci stipule :

- Article L153-45

« Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle, dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31. Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article suivant s'applique :

- Article L153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Le projet

Par arrêté en date du 15 décembre 2022, le Président de la Communauté de Communes Vitry, Champagne et Der a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 26 mars 2010.

La Communauté de Communes Vitry Champagne et Der, via le service instructeur des autorisations d'urbanisme, est confrontée à des difficultés d'application de certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de Blacy. Le projet consiste à toiler le règlement écrit.

L'entreprise EUROVIA, qui est implantée le long de la RN4, souhaite construire de nouveaux bureaux qui devraient s'adosser à la construction existante située à proximité. Le règlement de la zone UI du PLU précise qu'aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN4. Cet article du règlement du PLU est plus restrictif que ce que prévoit l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui fixe cette règle d'implantation uniquement pour les espaces non urbanisés. Le sous-secteur UIb (de la zone UI) est créé. Il englobe une partie du site de l'entreprise EUROVIA et le restaurant. S'agissant d'un espace urbanisé, un règlement est mis en place pour ce nouveau secteur dans le cadre de la présente procédure.



Extrait de la photo aérienne du nouveau secteur UIb

La modification simplifiée concerne le règlement littéral et le règlement graphique. Les annexes sont mises à jour en ce qui concerne les arrêtés préfectoraux relatifs au bruit le long des routes nationales et des voies ferrées. Les autres documents du PLU ne sont pas modifiés.

La procédure de modification simplifiée n'a pas été soumise à évaluation environnementale suite à l'avis conforme rendu par la MRAe le 15 mars 2024. La Communauté de Communes Vitry Champagne et Der a confirmé cette décision de la MRAe lors du conseil communautaire du 30 mai 2024.

Choix de la procédure

Le projet communal nécessite une modification du **règlement**.

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 6 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	Non	La procédure ne modifie pas le PADD, ne réduit pas un EBC, une zone A ou N ou une protection ou évolution de nature à induire de grave risque de nuisance. La procédure n'ouvre pas une zone à urbaniser de plus de 6 ans et ne crée pas d'OAP de secteur d'aménagement valant ZAC.
L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement , les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Les objets justifiant une modification du PLU sont l'évolution du règlement écrit et graphique .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	Non	La modification du PLU ne diminue pas ni ne majore les droits à construire de plus de 20%.
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	OUI	L'évolution du PLU ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.

Il répond donc à la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2. Modification simplifiée du PLU

2.1 Évolution du règlement graphique

Le règlement graphique évolue afin d'intégrer le secteur UIb au sein de la zone UI. Ce secteur, situé à proximité de la RN4 au lieu-dit « Maison Blanche », englobe une partie du foncier occupé par l'entreprise Eurovia et le restaurant routier. Une partie du secteur crée se trouve dans la zone bleue du PPRI. Dans cette partie, les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent et réduisent considérablement les possibilités de construire.

D'autres modifications ont été réalisées sur le règlement graphique. Elles permettent d'améliorer la lisibilité du plan de zonage et de faciliter la lecture croisée avec les autres documents (règlement littéral et OAP) du PLU, d'informer les particuliers sur des nuisances et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. A ce titre, des figurés ont été ajoutés. Les modifications apportées sont détaillées ci-dessous :

- Des couleurs pour les différentes zones et les surfaces en eau ont été ajoutés à titre informatif sur le règlement graphique pour une meilleure lecture.
- Le secteur affecté par le bruit le long de la RN4 est modifié afin de se conformer aux dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2024, classant la RN4 en catégories 2 et 3 sur la commune de Blacy. Le secteur affecté par le bruit correspond à une bande de 250 mètres de part et d'autre de la route pour la catégorie 2 et de 100 mètres pour la catégorie 3.
- Un secteur affecté par le bruit lié au passage de la voie ferrée est ajouté sur le plan de zonage. Celui-ci fait référence à l'arrêté préfectoral du 24 août 2022. La commune de Blacy est concernée par le passage de la ligne n°70000 « Noisy-le-Sec à Strasbourg, segment n°1031/T3 ». Cette infrastructure a été classée catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée. Cet ajout permet de porter l'information sur les normes d'isolation acoustique à respecter pour les projets de construction dans ces secteurs.

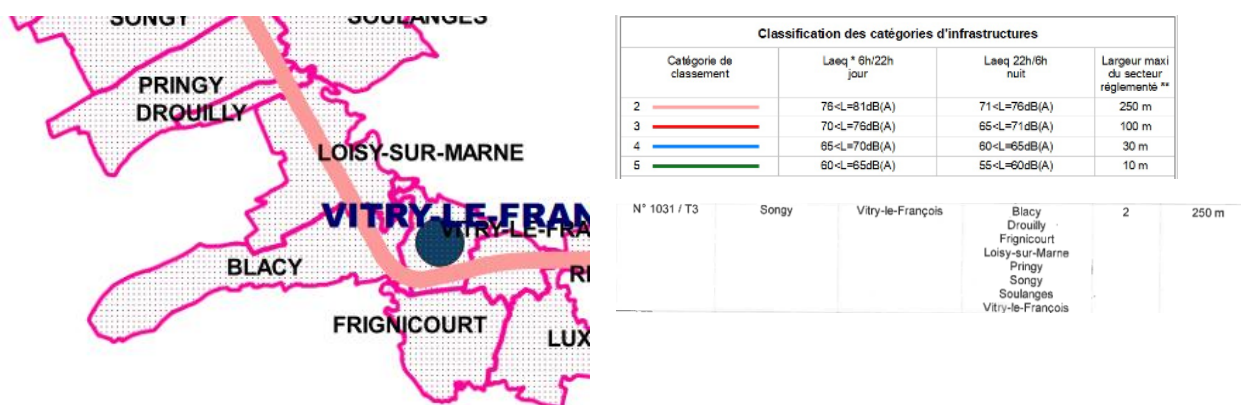


Figure 1. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Extrait de l'arrêté préfectoral du 24 août 2022 – Source : DDT 51

- Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement sont matérialisés au règlement graphique (plan de zonage) tel que le prévoit l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme. Cet ajout permet de faciliter la lecture croisée entre le règlement graphique et les orientations d'aménagement. Cela facilite également l'instruction des autorisations d'urbanisme en informant directement le pétitionnaire et l'instructeur des droits du sols sur la présence d'une orientation d'aménagement à laquelle il devra se référer pour la réalisation et l'autorisation du projet.
- Bien que les emplacements réservés n'aient pas été modifiés, leur surface a évolué, et plus particulièrement celle de l'emplacement réservé n°10 ayant pour objet « Elargissement déviation route nationale ». En effet, l'emplacement réservé n°10, d'une surface annoncée de 170 000 m² dans le rapport de présentation du PLU (page 57) est passé à une surface de 429 442 m², soit 42,9 ha. La superficie réelle de cet ER est bien de 429 442 m². La surface annoncée dans le rapport de présentation du PLU en vigueur est fautive. Cela a été modifiée afin de faire apparaître la superficie réelle de l'emplacement réservé n°10. Les autres superficies ont également évolué à la marge. Ces écarts constatés entre les superficies annoncées dans le rapport de présentation et ceux énoncés dans le nouveau règlement graphique issu de la modification sont liés aux évolutions des Systèmes d'Information Géographique, donnant des résultats plus précis. Le tableau de la superficie des zones de la page 57 du rapport de présentation du PLU est remplacé par le tableau ci-dessous, mentionnant les nouvelles surfaces des emplacements réservés.

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	795 m ²	Création de voirie (6m)	Commune
ER n°2	2290 m ²	Création d'un aménagement	Commune
ER n°3	465 m ²	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°4	430 m ²	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°5	640 m ²	Elargissement de voirie (2m)	Commune
ER n°6	605 m ²	Création d'un déversoir d'orage	Commune
ER n°7	3100 m ²	Création d'un déversoir d'orage	Commune
ER n°8	400 m ²	Création d'un accès (10m)	Commune
ER n°9	215 m ²	Création d'une contre-allée (4m)	Commune
ER n°10	170 000 m ²	Elargissement de voirie (projet de déviation)	Commune

Figure 2. Tableau récapitulatif des surfaces des emplacements réservés – *Extrait du rapport de présentation (page 57)*

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	2022 m ²	Création voirie de 6m d'emprise	Commune
ER n°2	2319 m ²	Création d'un aménagement	Commune
ER n°3	412 m ²	Elargissement voirie de 2m d'emprise	Commune
ER n°4	401 m ²	Elargissement voirie de 2m d'emprise	Commune
ER n°5	528 m ²	Elargissement voirie de 2m d'emprise	Commune
ER n°6	622 m ²	Création d'un déversoir orange	Commune
ER n°7	3214 m ²	Création d'un déversoir orange	Commune
ER n°8	488 m ²	Création d'un accès de 10m	Commune
ER n°9	212 m ²	Création d'une contre-allée de 4m	Commune
ER n°10	429442 m ²	Elargissement déviation route nationale	Commune

Figure 3. Tableau récapitulatif des surfaces des emplacements réservés – *Extrait du nouveau règlement graphique*

- La légende « Ensemble arboré protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme » fait référence à un article du code de l'urbanisme qui n'est plus en vigueur. La légende est modifiée afin de mettre à jour les dispositions et faire référence à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2.1.1 Plan de zonage initial

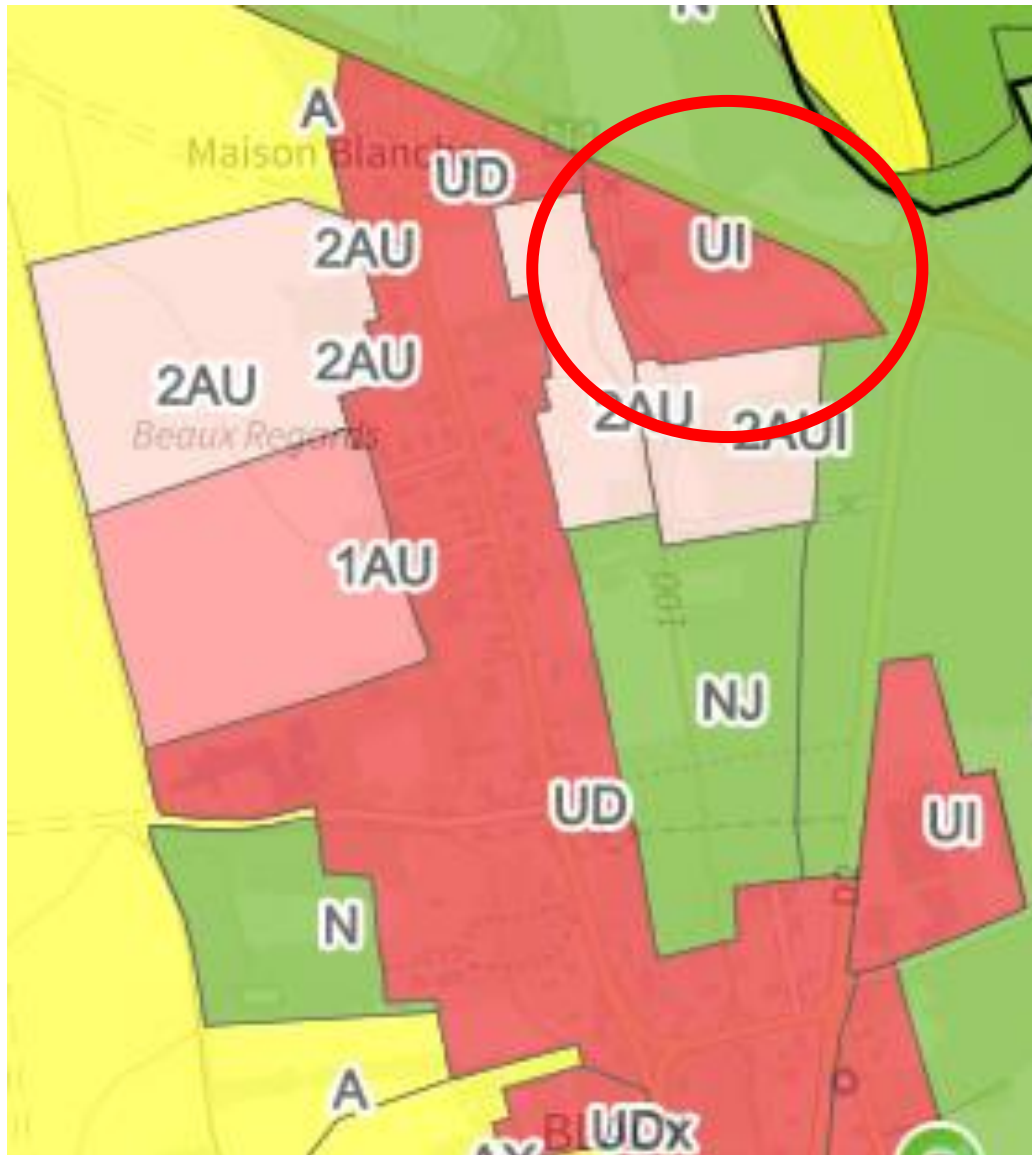


Figure 4. Extrait du plan de zonage initial – Secteur UI

2.1.2 Plan de zonage modifié

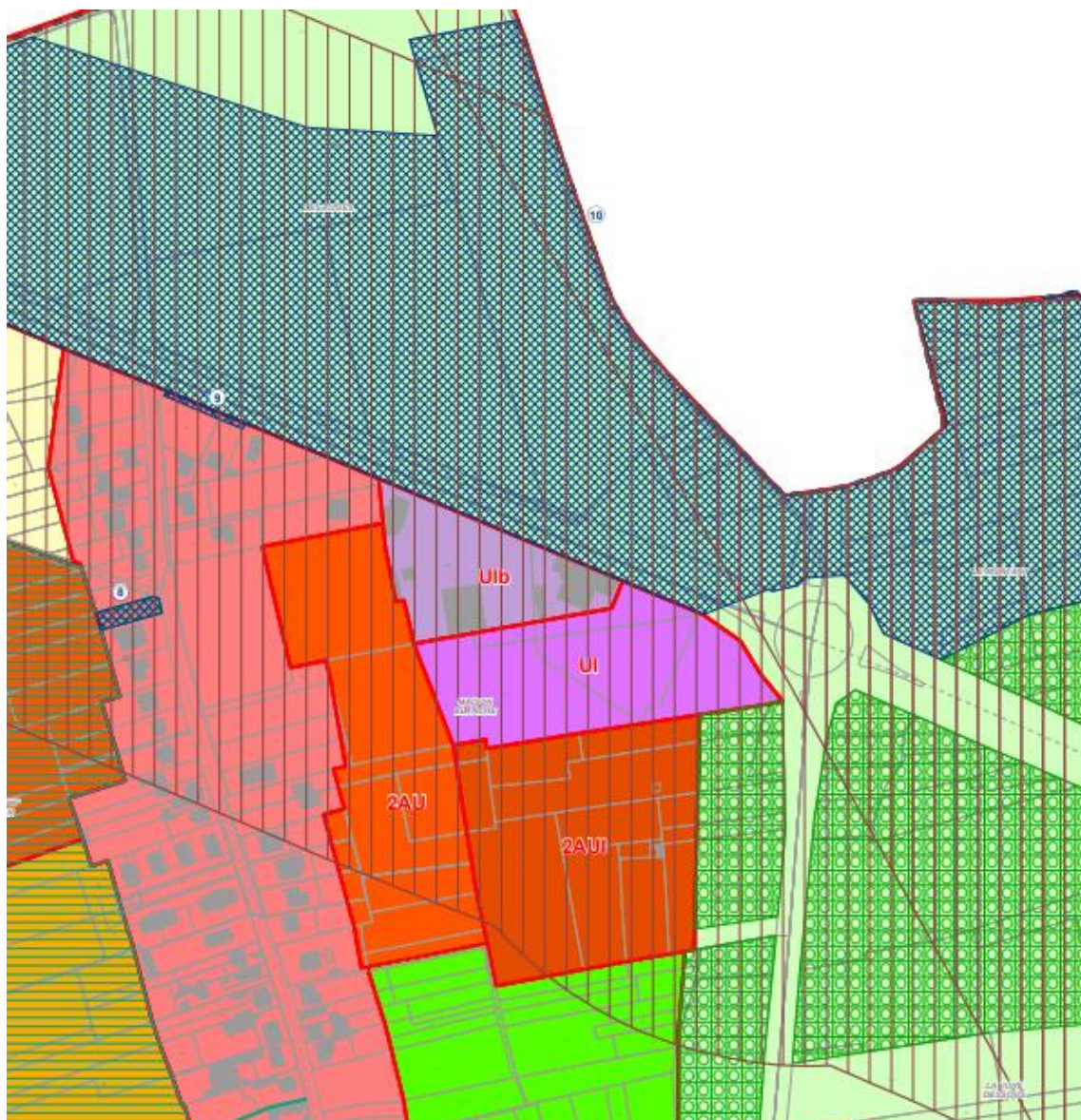


Figure 5. Extrait du plan de zonage modifié avec création du secteur UIb

2.2 Évolution du règlement écrit

Toutes les évolutions du règlement sont présentées et expliquées ci-dessous. Elles portent principalement sur des mises à jour des dispositions réglementaires afin de faciliter son application lors des autorisations d'urbanisme. Ces évolutions permettent également de répondre aux besoins communaux en matière de développement en apportant plus de souplesse sur certaines thématiques. Sur le paysage, les règles s'assouplissent afin de correspondre à la réalité architecturale observée sur le territoire, tout en garantissant l'intégration des futures constructions dans leur environnement.

- **Faire évoluer les règles de volumétrie (dans la limite de 20%) pour permettre la densification des espaces urbanisés**

En zone UD, **l'emprise au sol des constructions augmente** et permet de densifier davantage la zone urbanisée.

Dans les zones UC et 1AU, une précision a été ajoutée concernant la règle de **hauteur des constructions**. Le règlement actuel ne différencie pas les constructions à vocation d'habitat et d'activités. La nouvelle règle précise que la hauteur au faitage de la toiture ne doit pas dépasser **10 mètres pour les constructions à vocation d'habitat** et **12 mètres pour les activités**. Cette évolution favorise **l'intégration des futures constructions** dans leur environnement. La commune est caractérisée par des maisons anciennes de type R+1 mais aussi des maisons modernes de plain-pied. Les hauteurs varient entre 3 et 11 mètres. Cette hauteur permet donc de réaliser des projets cohérents avec les formes urbaines environnantes.

La commune souhaite maintenir et développer l'activité économique sur son territoire. A proximité du pôle d'emploi de Vitry-le-François, Blacy a un rôle à jouer dans le développement des activités économiques et de l'emploi. Selon l'INSEE, en 2021, 212 emplois sont recensés sur le territoire. Au total, 38 établissements économiquement actifs sont recensés en 2021. Le secteur de commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration est le plus représenté, suivi du secteur de l'industrie et celui de la construction. Afin de ne pas freiner les projets de développement économique, la commune a souhaité assouplir la règle de hauteur à destination des bâtiments d'activité. Ces bâtiments nécessitent un volume bâti plus important mais qui doit rester compatible avec les constructions environnantes.



En zone UI, une distinction est faite pour **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction du type de construction**. La règle de retrait minimum de 5 mètres est conservée sauf pour les bureaux, les commerces et les habitations qui pourront s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres comme dans les autres zones urbaines mixtes. Ces dispositions vont permettre d'augmenter la densité de la zone d'activités économiques.

Seules les modifications apportées à l'article 9 « emprise au sol » et l'article 10 « hauteur maximale des constructions » ont un impact sur les possibilités de construction. Les évolutions apportées aux autres articles n'offrent pas de nouvelles possibilités de construction et n'influent pas sur la majoration de 20 % des possibilités de construire. Les nouvelles règles concernant l'implantation des constructions n'octroient pas de nouvelles possibilités de construire et portent sur les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher. Ces constructions disposaient de la même réglementation que les constructions principales auparavant, ce qui pouvait contraindre leur intégration. Les évolutions apportées aux articles 1 et 2 n'autorisent pas de nouvelles constructions. Elles apportent simplement des compléments sur les types d'occupations des sols interdits ou autorisés sous conditions.

Dans les zones UC et 1AU, la hauteur des constructions à vocation d'habitat n'est pas modifiée. Elle est maintenue à 10 mètres de hauteur. La hauteur est légèrement augmentée pour les constructions à vocation d'activités (+ 2 mètres). Cette augmentation ne dépasse pas 20%.

$$\begin{aligned}
 \text{Taux d'évolution (\%)} &= [(hauteur\ finale - hauteur\ initiale) / hauteur\ initiale] * 100 \\
 &= [(12 - 10) / 10] * 100 \\
 &= (2/10) * 100 \\
 &= 0,2 * 100 \\
 &= 20\%
 \end{aligned}$$

En zone UD, seule la règle d'emprise au sol évolue dans la limite des 20% autorisés par le champ d'application de la procédure de modification simplifiée. La hauteur des constructions est maintenue à 10 mètres pour toutes les destinations et sous-destinations de constructions.

$$\begin{aligned}
 \text{Taux d'évolution (\%)} &= [(emprise\ au\ sol\ finale - emprise\ au\ sol\ initiale) / emprise\ au\ sol\ initiale] * 100 \\
 &= [(60 - 50) / 50] * 100 \\
 &= (10/50) * 100 \\
 &= 0,2 * 100 \\
 &= 20\%
 \end{aligned}$$

• Prendre en compte les nuisances

Dans les zones UD, UI, A et N, une modification a été apportée concernant les prescriptions acoustiques dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN4. Le règlement écrit ne fait plus mention de cette obligation car le règlement graphique reporte cette prescription. De plus, la distance était erronée dans la version initiale du PLU. L'arrêté préfectoral du 24/07/2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales annexé au PLU est mis à jour par l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2024 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. La RN4 est maintenant classée en

catégorie 2 (250 mètres) et en catégorie 3 (100 mètres). Cet arrêté préfectoral est annexé au PLU (cf. paragraphe traitant de la mise à jour des annexes).

La règle concernant la **bande d'inconstructibilité engendrée par la RN4**, route classée à grande circulation, est modifiée. Celle-ci était plus restrictive que les dispositions des articles L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur UIb, le règlement évolue afin de réduire la distance d'implantation par rapport à la RN4. Les constructions doivent s'implanter d'au moins **10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN4**. La diminution du recul minimum de 75 mètres à 10 mètres permet d'éviter la zone inondable et assure ainsi la mise en sécurité des biens et des personnes sur le site économique.

- **Permettre le maintien de l'activité agricole**

La commune a souhaité autoriser les **constructions agricoles** dans les zones UC et UD auparavant interdites afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire. Les bâtiments agricoles pourront également s'étendre, sans condition de mise aux normes des installations.

L'activité agricole est une activité économique à part entière. Elle doit pouvoir se maintenir sur le territoire. La règle de recul des bâtiments agricoles par rapport aux zones urbaines et à urbaniser est supprimée. Cette règle visait à éloigner les sources de nuisances et à ne pas créer de conflits entre la profession agricole et les habitants. Elle n'a plus vraiment lieu d'être car les installations agricoles les plus nuisantes sont soumises à des régimes spéciaux (régime sanitaire départemental ou Installation Classée pour la Protection de l'Environnement-ICPE) qui impliquent des reculs vis-à-vis des habitations.

- **Prendre en compte les phénomènes d'inondation et protéger les biens et les personnes face à ces risques**

Le secteur UIa, qui correspond au site Pinté le long de la RN4, est concerné par les zones inondables. Le règlement interdit les remblais sauf que dans certains cas, ils sont permis par le PPRI. Le règlement évolue pour apporter cette dérogation.

Dans le secteur UCb, UDa et UDb, les **sous-sols sont interdits** afin de prendre en compte le risque de remontée de nappes présent sur ces espaces. Cette disposition permet **de réduire les conséquences matérielles et humaines** potentielles en cas d'inondation.

Les règles du secteur UIa sont modifiées **pour rappeler que le PPRI est applicable** et que les constructions doivent se conformer à ces prescriptions.

Dans l'ensemble des zones concernées, le règlement écrit fait un renvoi aux dispositions du PPRI (annexé au PLU) afin d'informer les pétitionnaires de l'existence de la servitude d'utilité publique et des risques d'inondation présents.

• Préserver le paysage urbain

Une condition est apportée concernant **les affouillements et exhaussements des sols** afin de les permettre seulement s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions autorisées dans la zone. Il peut être parfois nécessaire et impératif de réaliser ces aménagements afin de par exemple, s'adapter à la topographie du terrain ou réaliser un raccordement aux réseaux publics. Le règlement continue d'interdire les autres types d'affouillements et d'exhaussements des sols (par exemple : installation de stockage de déchets inertes, carrière, etc.).

Les **caravanes isolées** sont désormais interdites pour des raisons esthétiques, sanitaires, paysagères et sociétales.

Des règles sont ajoutées afin **d'encadrer l'implantation des constructions de moins de 20 m² de surface de plancher**. Elles devront s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à ce dernier. Il s'agit d'un assouplissement par rapport aux dispositions actuelles du PLU pour des constructions d'annexes le plus souvent. Le volume bâti reste petit et sans incidence sur le paysage urbain ou le voisinage. Une règle est également ajoutée pour stipuler que l'implantation des piscines est libre.

Les règles concernant **l'aspect extérieur des constructions ont été assouplies** compte tenu de la diversité dans les formes urbaines et architecturales des constructions existantes dans le village. Toutefois, les règles mises en place restent garantes de la bonne intégration des constructions dans leur environnement. Le paysage urbain de la commune est assez hétérogène, mêlant constructions anciennes, constructions type des années 70-80-90 et des constructions récentes. Le bâti récent présente une architecture différente de celle retrouvée sur les constructions anciennes. Le règlement stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté s'il porte atteinte au caractère ou à l'intérêt de son environnement. A travers ces évolutions, la commune recherche **à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme tout en conservant les principaux codes de l'architecture locale**.



Figure 6. Typologie du bâti dans le centre ancien de Blacy – Source : Google Maps

Des dérogations concernant les extensions des clôtures existantes qui ne respectent pas les règles édictées par le PLU ont été ajoutées. Les clôtures peuvent ainsi être prolongées dans le même aspect (sauf si

matériaux laissés à nu) et à la même hauteur au maximum que la clôture existante. Cette nouvelle règle permet de **conserver un traitement uniforme des clôtures**.

Les règles sur la hauteur des clôtures sont supprimées. Les zones A et UI sont susceptibles d'accueillir des volumes bâtis plus importants. Une clôture plus haute et bien réalisée permettra **d'intégrer les constructions agricoles ou d'activités dans leur environnement, réduisant ainsi leur visibilité** depuis les espaces publics et urbanisés.

Afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien sur la commune, la règle de stationnement est supprimée. L'obligation de réaliser des places de stationnement est conservée pour les nouvelles constructions.

- **Protéger la ressource en eau**

En zone A, il est ajouté la possibilité de se munir d'une **alimentation autonome conforme aux normes sanitaires** en vigueur en l'absence de réseau public d'eau potable. Cela permet de donner une marge de manœuvre plus importante pour certains projets tout en **garantissant la qualité de l'eau et sa conformité**.

Le règlement évolue pour préciser que les dispositifs d'assainissement doivent être **conformes à la réglementation et au schéma d'assainissement** afin d'éviter les problématiques de pollution des eaux souterraines et de surface.

Le règlement évolue afin de **rendre obligatoire la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales à la parcelle** (récupération, infiltration, etc.). Ces dispositions contribuent à la recharge des nappes phréatiques et permettent de limiter les phénomènes d'inondation.

- **Améliorer la compréhension du règlement et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme**

Dans le secteur UDa, des précisions techniques sont apportées pour l'extension des annexes et dépendances. La règle actuelle stipule qu'elles peuvent s'étendre dans la limite de 30 % de la surface existante. Afin de **faciliter la compréhension de cette règle**, les notions de **surface de plancher et d'emprise au sol** ont été ajoutées.

La règle concernant **l'emprise des voies nouvelles** est modifiée dans les zones U et AU. En effet, le règlement actuel ne différencie pas les voies nouvelles à double sens et à sens unique. L'emprise minimale pour toutes les voies est donc de 8.5 mètres minimum. L'évolution de la règle permet de maintenir cette emprise minimale pour les voies nouvelles à double sens et de **réduire à 5 mètres l'emprise des voies nouvelles à sens unique**. Cette évolution permet d'avoir un **dimensionnement des voies nouvelles plus cohérent** avec l'ensemble du maillage routier communal actuel. Ces emprises minimales permettent également **une circulation fluide** au sein de la commune et au sein des futures opérations d'aménagement.

Des dérogations concernant les **prolongements de façade** des constructions existantes, les **reconstructions à l'identique** après sinistre ou démolition, les **équipements publics ou d'intérêt collectif** et aux **ouvrages techniques** sont ajoutées dans le règlement. Pour la **zone UI**, ces règles existaient déjà, seule la **notion de démolition** a été ajoutée.

Les règles des zones 2AU et 2AUi sont supprimées dans la mesure où ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Le cas échéant, un règlement devra être établi si la collectivité décide de les ouvrir à l'urbanisation.

En zone N, les notions de « **surface de plancher** » et « **d'emprise au sol** » ont été ajoutées pour les abris de jardins et à animaux afin de **faciliter la compréhension de la règle**.

Les dispositions de **l'article R111-27** sont ajoutées dans la zone N et permettent **d'encadrer les projets de construction** dans cette zone.

En zone UI, les règles de stationnement par type de constructions sont supprimées. La notion de « SHOB » n'existe plus. Cette évolution doit permettre d'assurer le maintien et le développement des activités économiques.

2.2.1 Evolution du règlement de la zone UC

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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.

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 nouvelles constructions ou installations agricoles,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- 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,
- 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 soumises à déclaration 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.

Les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles.

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 des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

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

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.

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 avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

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 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 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.

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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.

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.

En outre, dans le secteur UCb sont interdits les sous-sols.

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.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes (configuration de la parcelle, surface libre...), une seule place peut être exigée.

■ Règlement modifié (extrait)

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 nouvelles 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, ~~situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,~~
- 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~~ ~~déclaration~~ 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.

~~Les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles.~~

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 doit être de~~ 8,5 mètres ~~minimum~~,
- 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 : 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...).~~

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

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 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 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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.~~ Les matériaux présentant l'aspect des tôles ~~métalliques, baes aciers préfabriqués galvanisées brutes~~ sont interdits, sauf pour les bâtiments d'activités.

~~Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.~~

Menuiserie

~~Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.~~

Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.~~

~~La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.~~

~~Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.~~

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.~~

~~En outre, dans le secteur UCb sont interdits les sous-sols.~~

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.

~~Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes (configuration de la parcelle, surface libre...), une seule place peut être exigée.~~

2.2.2 Evolution du règlement de la zone UD

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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 UDx le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

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 nouvelles constructions ou installations agricoles,
- les constructions ou installations industrielles,
- les affouillements et exhaussements des sols visés au code de l'urbanisme,
- 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,
- 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 soumises à déclaration 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.

Les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles.

Dans le secteur UDa sont admises :

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

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 des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

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 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 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...).

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

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.

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 avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives sur lesquelles elles ne sont pas implantées.

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 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 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.

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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.

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.

En outre, dans les secteurs UDa et UDb sont interdits les sous-sols.

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.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes, une seule

place peut est exigée.

■ Règlement modifié (extrait)

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.

~~Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN-4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.~~

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 nouvelles 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, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale,~~
- 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~~ ~~déclaration~~ 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.

~~Les extensions des constructions agricoles existantes sont admises à condition d'être rendues nécessaires par une mise aux normes des constructions actuelles.~~

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~~ ~~doit être de~~ 8,5 mètres ~~minimum~~,
- ~~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 : 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...).~~

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

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 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 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à **50% 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 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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.~~ Les matériaux présentant l'aspect des tôles ~~métalliques, bacs aciers préfabriqués~~ galvanisées brutes sont interdits **sauf pour les bâtiments d'activités.**

~~Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.~~

Menuiserie

~~Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.~~

Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.~~

~~La pente des toits doit être au maximum de 35°, sauf extension d'une construction existante, et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.~~

~~Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.~~

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.

~~En outre, dans les secteurs UDa et UDb sont interdits les sous-sols.~~

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.

~~Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction ancienne présentant des contraintes, une seule place peut est exigée.~~

2.2.3 Evolution du règlement de la zone UI

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

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.

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 situé au-dessus de la cote de la crue de référence,

- l'extension limitée des constructions existantes pour mise aux normes sous réserve que le premier plancher fonctionnel ou habitable de l'extension soit situé au-dessus de la cote de la crue de référence;
- 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.

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.

- 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 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 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...).

Aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement d'eau usée 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 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux 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, 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 doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. et de 20 mètres par rapport aux limites de la zone UD ou 2 AU.

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 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.

Concernant les habitations :

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

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.

Il est imposé 2 places de stationnement par logement, 60% de la SHOB pour les bureaux, 10% de la SHOB pour les ateliers et dépôts.

■ Règlement modifié (extrait)

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.

~~Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN-4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.~~

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 situé au-dessus de la cote de la crue de référence,~~ **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 situé au-dessus de la cote de la crue de référence~~ **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 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 : 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...).~~

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

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 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, et 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 ~~aux~~ 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 doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et de 20 mètres par rapport aux limites de la zone UD ou 2 AU.~~

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 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.

~~Concernant les habitations :~~

Façades

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

l'aspect des toiles ~~métalliques, baes aciers préfabriqués galvanisées brutes~~ sont interdits sauf pour les bâtiments d'activités.

~~Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.~~

Menuiserie

~~Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.~~

Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.~~

~~Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.~~

Clôtures

~~Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.~~

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.

~~Il est imposé 2 places de stationnement par logement, 60% de la SHOB pour les bureaux, 10% de la SHOB pour les ateliers et dépôts.~~

2.2.4 Évolution du règlement de la zone 1AU

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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,
- 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,
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration 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 des voies nouvelles doit être de 8,5 mètres minimum.

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 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 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...).

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

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.

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.

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 et aux réseaux d'intérêt public.

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

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

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 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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.

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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une

certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.

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.

■ Règlement modifié (extrait)

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, ~~situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale~~,
- 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 A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage artisanal et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ~~non~~ soumises à ~~autorisation déclaration~~ 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 doit être de~~ 8,5 mètres ~~minimum~~
- ~~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 : 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...).~~

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

~~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 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.~~

~~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.~~

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 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.

~~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 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 destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.~~ Les matériaux présentant l'aspect des tôles ~~métalliques, baes aciers préfabriqués galvanisées brutes~~ sont interdits ~~sauf pour les bâtiments d'activités.~~

~~Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.~~

Menuiserie

~~Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.~~

Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron.~~

~~Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés avec une pente maximale de 45°.~~

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.

2.2.5 Évolution du règlement de la zone 2 AU

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

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

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

■ Règlement modifié (extrait)

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

~~Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.~~

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

N'est pas réglementé

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

~~A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

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

N'est pas réglementé.

2.2.6 Évolution du règlement de la zone 2 AUI

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUI

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

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

Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

■ Règlement modifié (extrait)

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

~~Les constructions principales (sauf annexes et dépendances) édifiées en bordure de voie publique, doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé.~~

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

N'est pas réglementé

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

~~A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.~~

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

N'est pas réglementé.

2.2.7 Évolution du règlement de la zone A

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

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,
- 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.

Toutes les constructions sont interdites à moins de 100 mètres des zones UD, 1 AU, 2 AU et N.

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,
- les activités piscicoles et aquacoles nécessaires à ces activités,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone,
- la construction, 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 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. 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 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 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...).

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

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

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 et aux réseaux d'intérêt public.

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 4.

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins 20 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.

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.

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

Concernant les habitations :

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu. Les matériaux présentant l'aspect des tôles métalliques, bacs aciers préfabriqués sont interdits.

Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.

Menuiserie

Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.

Toitures

Les toitures-terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.

Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés parallèlement la pente.

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

■ **Règlement modifié (extrait)**

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.

~~Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN-4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.~~

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.

~~Toutes les constructions sont interdites à moins de 100 mètres des zones UD, 1 AU, 2 AU et N.~~

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,

~~- les activités piscicoles et aquacoles nécessaires à ces activités,~~

~~- les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être nécessaires aux activités admises dans la zone,~~

- la construction, 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 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 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, **et 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.

~~L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole doit se faire avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 4.~~

Pour les autres voies, l'implantation doit se faire avec un retrait d'au moins ~~20~~ 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.

~~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,
- 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.

~~Concernant les habitations :~~

Façades

~~Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas être laissés à nu.~~ Les matériaux présentant l'aspect des tôles ~~métalliques, bacs aciers préfabriqués galvanisés brutes~~ sont interdits ~~sauf pour les bâtiments d'activités.~~

~~Le traitement des murs des bâtiments principaux et des annexes et dépendances doit présenter une certaine unité.~~

Menuiserie

~~Les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas en saillie de la façade.~~

Toitures

~~Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas de toiture végétalisée.~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être au maximum de 35° et la~~

~~toiture doit présenter l'aspect de la tuile rouge, flammée ou marron, à l'exception des constructions existantes pour lesquelles l'extension doit respecter les caractéristiques initiales.~~

~~Au niveau du toit, les éléments permettant la production d'énergie renouvelable, tels que les panneaux solaires, doivent être installés parallèlement la pente.~~

Clôtures

~~Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.~~

2.2.8 Évolution du règlement de la zone N

Les modifications apportées apparaissent en rouge dans la partie « **Règlement modifié (extrait)** ».

■ Règlement initial (extrait)

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.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise des abris de jardins et à animaux est limitée à 20 m².

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

■ Règlement modifié (extrait)

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.

~~Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la RN 4, les constructions à usage d'habitations, repos, soins, bureaux et scolaires sont soumises à des prescriptions d'isolement acoustique prévues l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales.~~

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 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

~~N'est pas réglementé.~~

~~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.~~

2.3 Mise à jour des annexes du PLU

L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des routes nationales est remplacé par l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2024.

L'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords des voies ferrées est remplacé par l'arrêté préfectoral du 24 août 2022.

CHAPITRE 3. Justifications et impacts de la modification simplifiée du PLU

3.1 Economie générale

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document. Les modifications apportées permettent une meilleure compréhension du règlement écrit et répondent à des besoins identifiés en matière d'activité économique.

3.2 Espaces agricoles

Cette modification n'entraîne aucun impact sur les espaces agricoles. Les modifications apportées lors du toilettage du règlement écrit n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles. Les règles plus lisibles, viennent donner une marge de manœuvre plus importante aux constructions présentes dans les zones A. La gestion des eaux pluviales est renforcée afin de favoriser l'infiltration et la bonne gestion des eaux.

3.3 Espaces naturels

■ La trame verte et bleue (TVB)

La TVB sur la commune de Blacy est composée de :

- **La sous-trame des milieux boisés** : plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés à l'Est du territoire communal. Deux corridors écologiques des milieux boisés traversent la commune. Le premier suit les limites communales à l'Est et le cours d'eau de la Marne. Le deuxième suit également un cours d'eau, celui de la Guenelle. Ils traversent tous les deux la commune du Nord au Sud sur la partie Est du territoire.
- **Un corridor écologique multi-trame au Nord-Est du territoire.** Une petite partie se trouve sur le finage communal de Blacy. Aucun réservoir de biodiversité multi-trame n'est recensé sur le territoire.
- **Un réservoir de biodiversité des milieux ouverts** est identifié à l'Ouest de la commune. Son périmètre n'intersecte pas les limites communales de Blacy mais est collé à celles-ci.
- **Deux corridors écologiques des milieux humides (à restaurer et à préserver)** : le corridor écologique des milieux humides à restaurer suit le cours d'eau de la Guenelle. Il traverse la commune du Nord-Est au Sud-Est. Un corridor écologique à préserver se situe à l'Est de la commune, dont une petite partie se trouve sur le territoire de Blacy. Ce corridor écologique longe les limites communales Est et suit le cours d'eau de la Marne. De nombreux réservoirs de biodiversité des milieux humides sont identifiés à l'Est du territoire à proximité de la commune de Vitry-le-François.

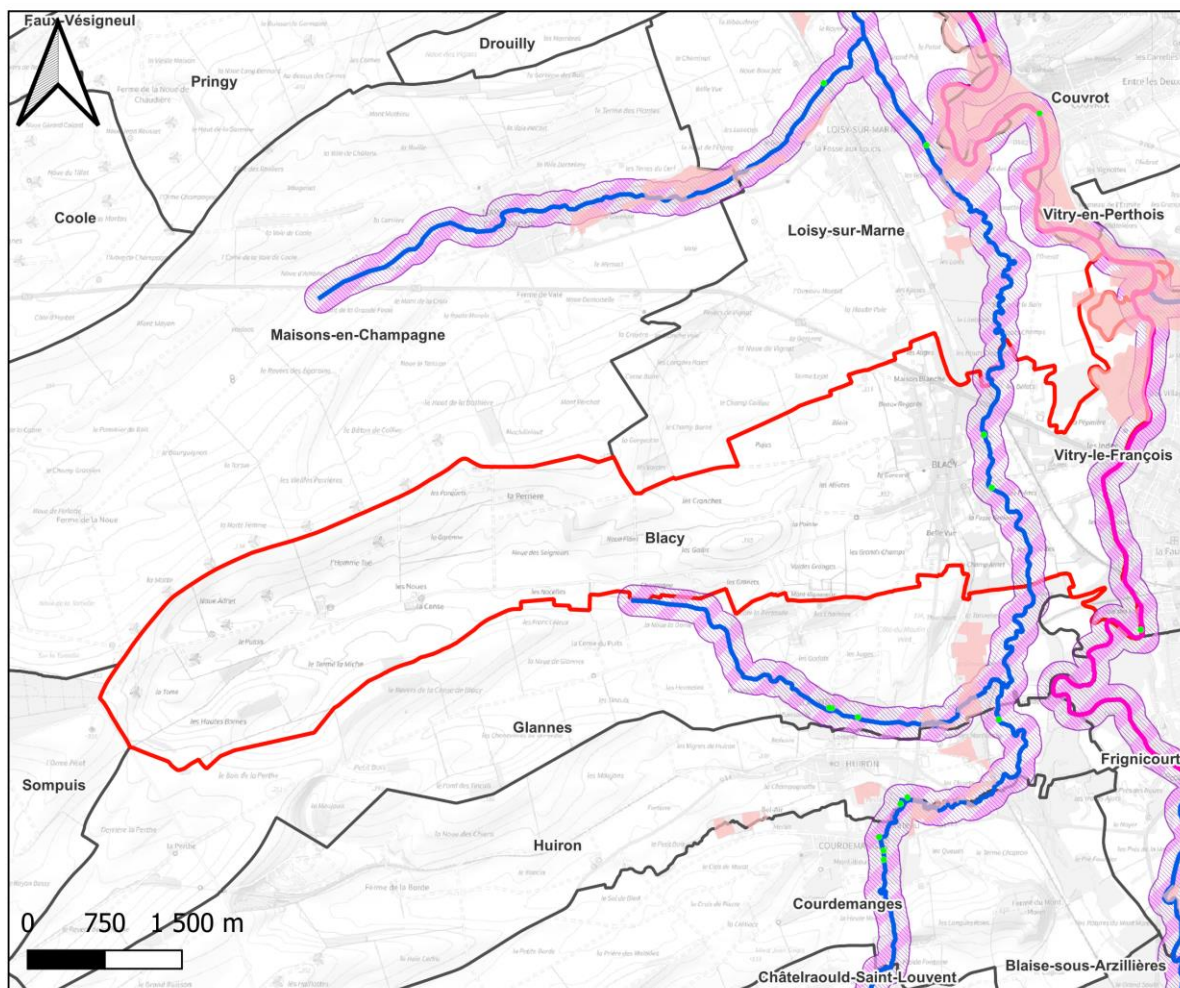
Au regard des modifications apportées dans le règlement littéral et graphique du PLU, aucune incidence n'est prévue sur la TVB et ses composantes.



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Schéma Régional de Cohérence Écologique - Trame Bleue -



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

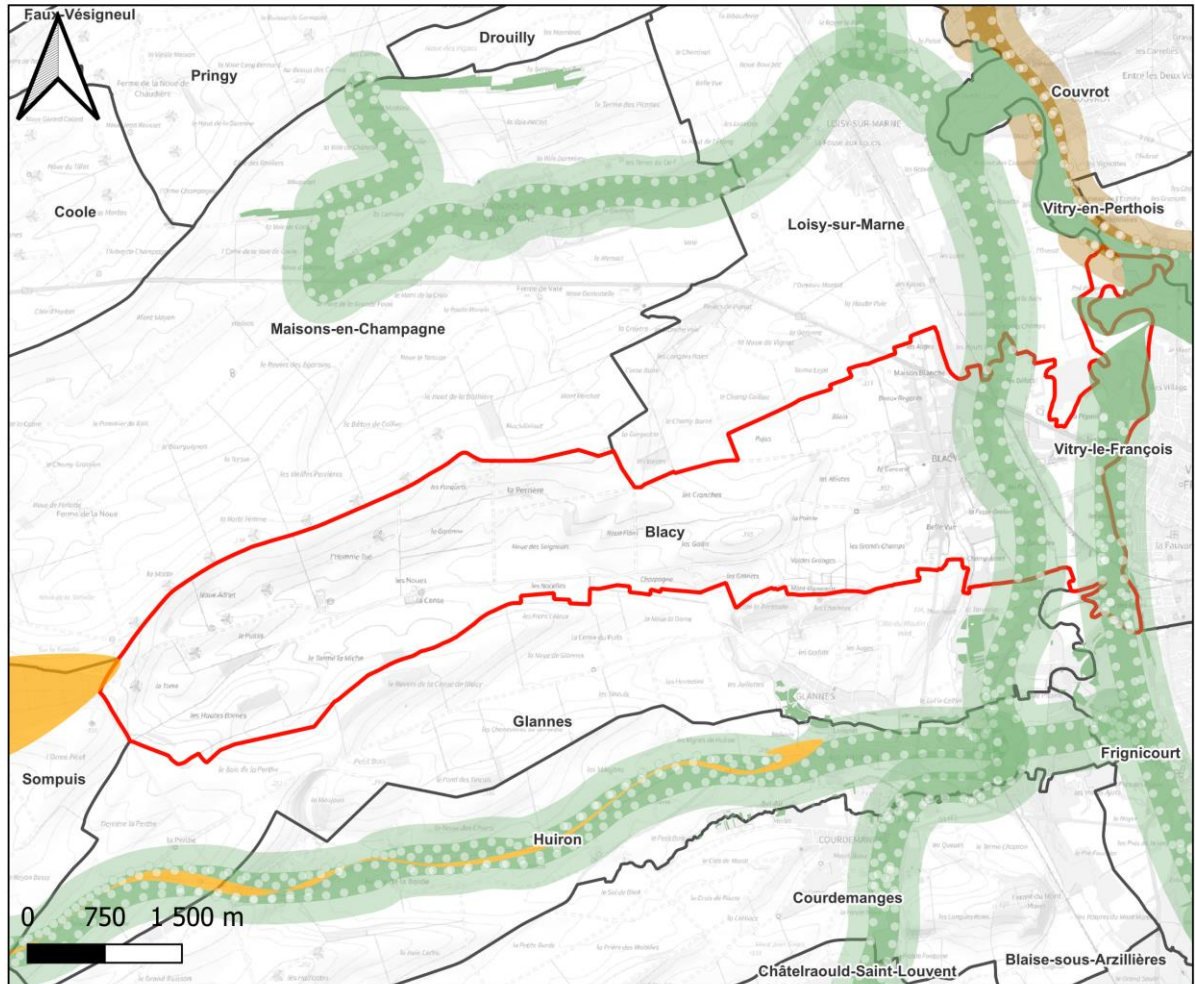
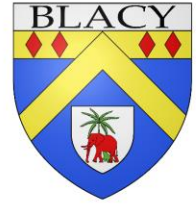
Légende

- Limites communales
- Commune de Blacy
- Obstacle à l'écoulement dans les cours d'eau (ROE – v6 mai 2014)
- Plan d'eau de plus 1 ha
- Corridor écologique des milieux humides**
 - Corridor écologique des milieux humides à préserver
 - Corridor écologique des milieux humides à restaurer
- Trame des milieux aquatiques**
 - Trame aquatique à préserver
 - Trame aquatique à restaurer
 - Réservoir de biodiversité des milieux humides à préserver



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU

Schéma Régional de Cohérence Écologique - Trame Verte -



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Limites communales
- Commune de Blacy

Corridor écologique des milieux boisés

- Corridor écologique des milieux boisés à préserver
- Corridor écologique des milieux boisés à restaurer
- Bordure de corridor

Corridor écologique des milieux ouverts

- Corridor écologique des milieux ouverts à préserver
- Corridor écologique des milieux ouverts à restaurer
- Bordure de corridor

Corridor écologique multi-trame (milieux boisés et milieux ouverts)

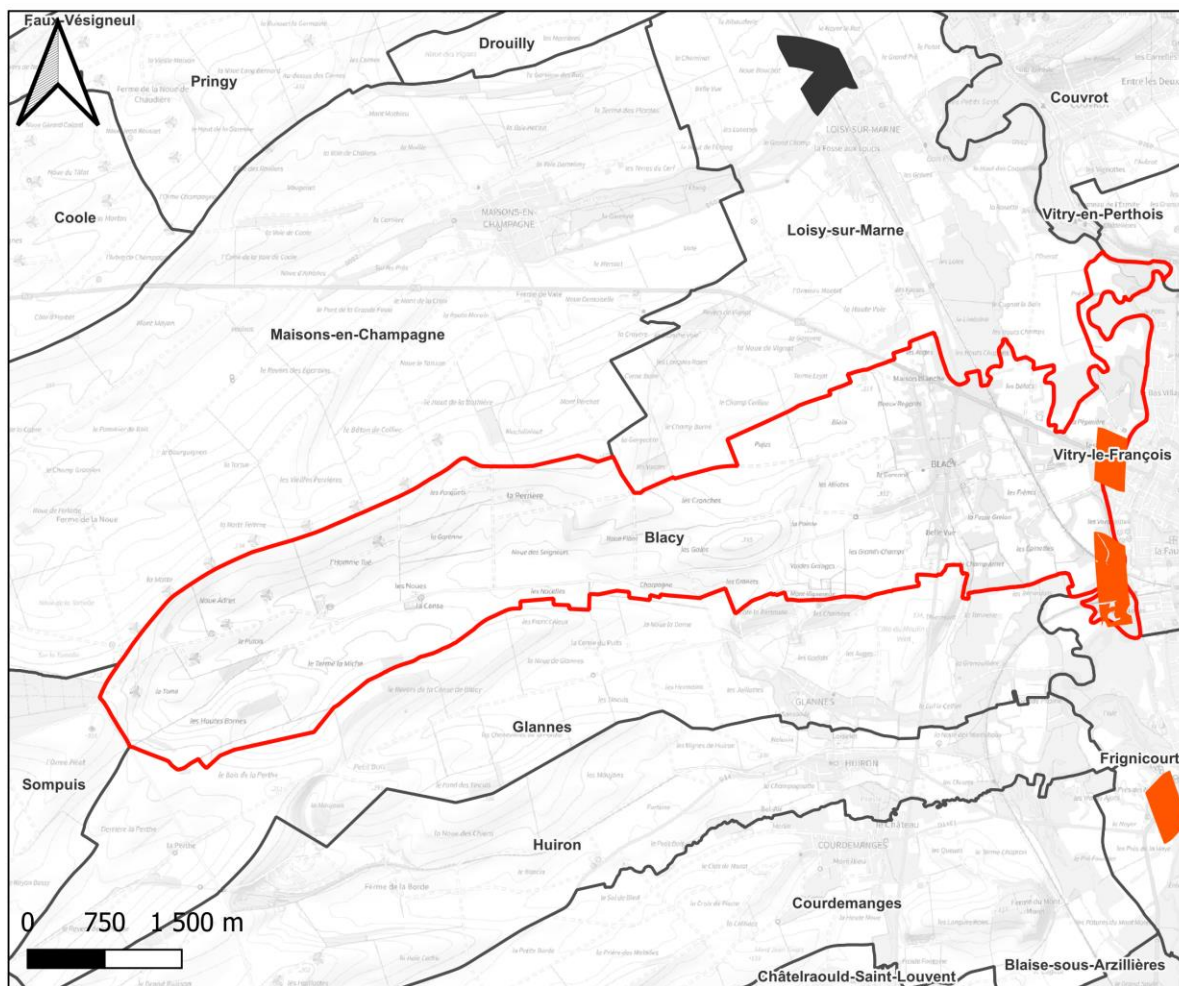
- Corridor écologique multi-trame à préserver
- Corridor écologique multi-trame à restaurer
- Bordure de corridor
- Réservoir de biodiversité des milieux boisés à préserver
- Réservoir de biodiversité des milieux ouverts à préserver



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Schéma Régional de Cohérence Écologique - Fragmentation potentielle -



Source : IGN - SRCE - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Limites communales
- Commune de Blacy

- Rupture potentielle de corridor liée aux infrastructures
- Rupture potentielle de corridor liée au réseau routier
- Rupture potentielle de corridor liée aux voies ferrées

■ Les espaces protégés

> Site Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est identifié sur le territoire communal. Le site le plus proche se trouve à plus de 10 kilomètres des limites communales de Blacy. **Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.**

> ZNIEFF de type I

Une ZNIEFF de type I est identifiée sur le territoire, il s'agit de la ZNIEFF « 210008983 bois et rivières de la vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot ». Cette ZNIEFF intersecte les limites communales Nord-Est du territoire.

La ZNIEFF de la vallée de la Marne de Vitry-le-François à Couvrot, d'une superficie de plus de 250 hectares, est constituée de milieux riverains typiques de la vallée comprenant des bois alluviaux (une des rares stations de la vallée renfermant encore une forêt alluviale subclimacique bien caractéristique), des peupleraies plantées, des groupements marécageux (roselières, magnocariçaies), des milieux aquatiques divers, des prairies de fauche ou pâturées et quelques cultures. Elle est incluse dans la grande ZNIEFF de type II de la vallée de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay.

> ZNIEFF de type II

Une ZNIEFF de type II est identifiée sur le territoire. Il s'agit de la ZNIEFF « 210008896 vallée de la Marne de Vitry-le-François à Epernay ». Cette ZNIEFF se situe sur toute la partie Est du territoire. Elle représente les espaces naturels présents le long du cours d'eau de la Guenelle et de la Marne.

La vallée du cours moyen de la Marne entre Vitry-le-François et Epernay constitue une grande ZNIEFF de type II de plus de 13 000 hectares possédant des milieux alluviaux encore riches en faune et en flore. Elle comprend 7 ZNIEFF de type I qui regroupent les milieux les plus remarquables et les mieux conservés de cette partie de la vallée. Ce site présente en effet une mosaïque de groupements végétaux très intéressants, dont certains font partie de l'annexe I de la directive Habitats : boisements alluviaux inondables, boisements marécageux, prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies et roselières, groupements aquatiques de la rivière, du canal, des noues et des bras morts, plans d'eau (gravières anciennes ou en activité). Les cultures, les peupleraies (et dans une moindre mesure et les prairies pâturées ou fauchées plus intensives) sont également très représentées sur le territoire de la ZNIEFF.

Les modifications apportées en zone N, dans laquelle se trouve la majorité des ZNIEFF, sont très légères et n'ont pas vocation à impacter ces zones d'intérêt écologique et paysager. Le secteur nouvellement créé n'est pas concerné par les zones d'inventaires.

■ Les zones humides

Des zones humides « Loi sur l'eau » sont identifiées de part et d'autre des cours d'eau à l'Est. Par ailleurs, des zones à dominante humide sont identifiées sur un large secteur Est du territoire, comprenant les abords des zones urbanisées.

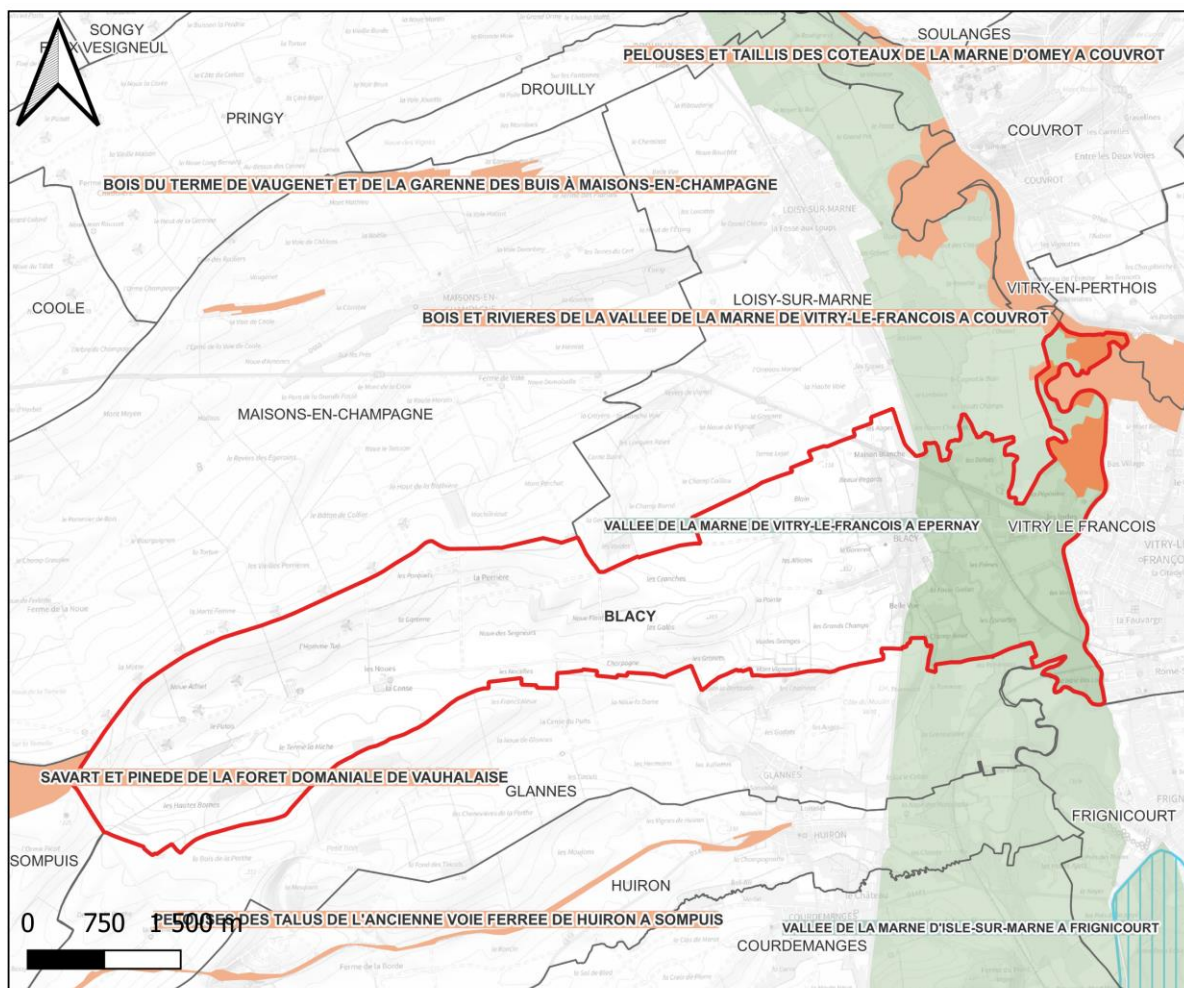
Les modifications apportées n'ont pas d'incidences sur ces zones humides.



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Zones Naturelles d'Intérêt Reconnu (Hors Natura 2000)



Source : IGN - INPN - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

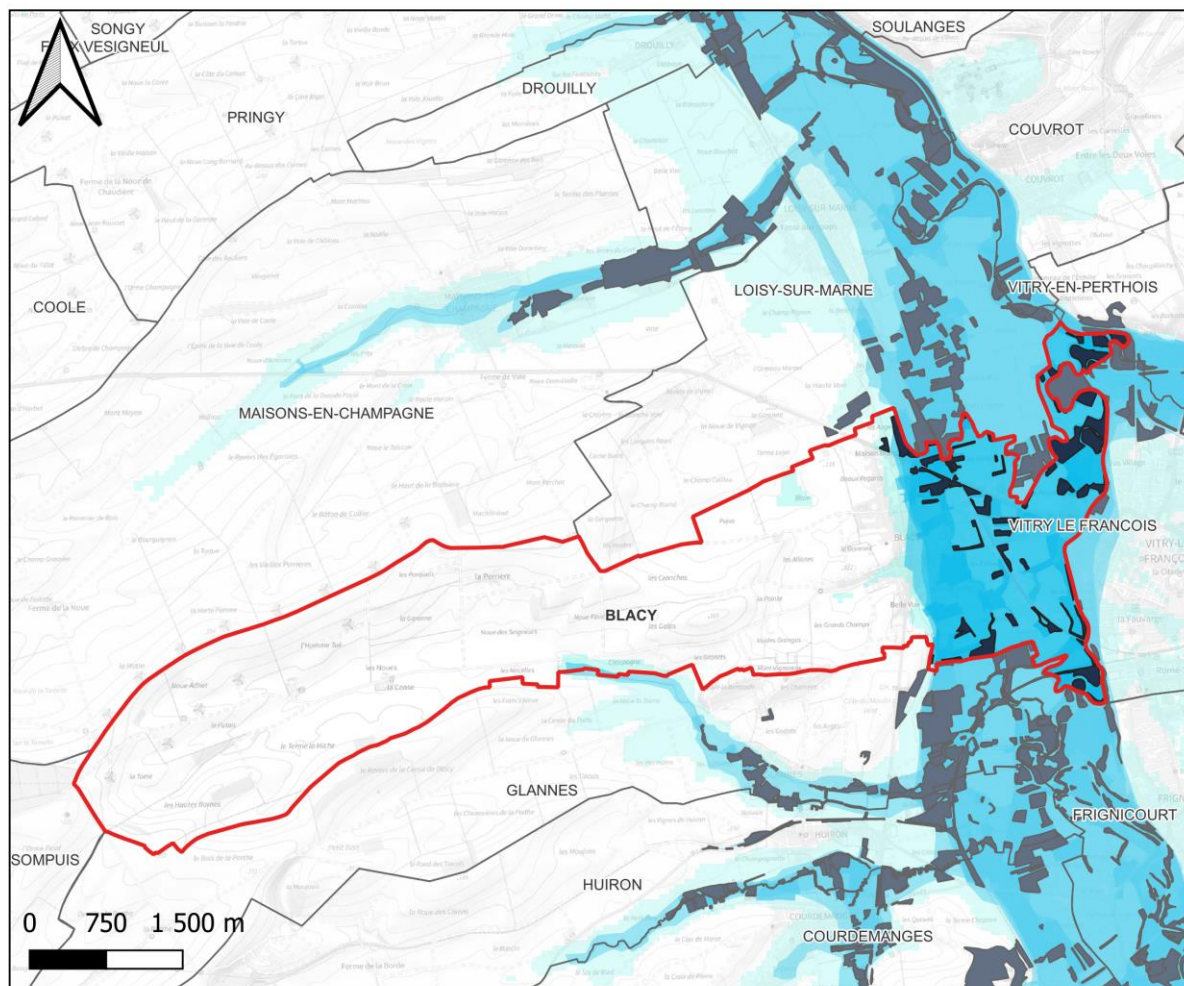
- Commune de Blacy
- Limites communales
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Zones humides d'importance internationale (RAMSAR)
- Réserves biologiques



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Localisation des zones humides



Source : IGN - DREAL Grand-Est - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales
- Zones à dominante humide par modélisation
- Zones à dominante humide par diagnostic
- Zones humides "Loi sur l'eau"

3.4 Les risques naturels et technologiques

■ Les risques identifiés par le DDRM de la Marne

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Marne approuvé en 2019 identifie plusieurs risques majeurs sur le territoire de Blacy : le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau, le risque de rupture de barrage, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses. Le risque sismique est mineur sur le territoire communal.

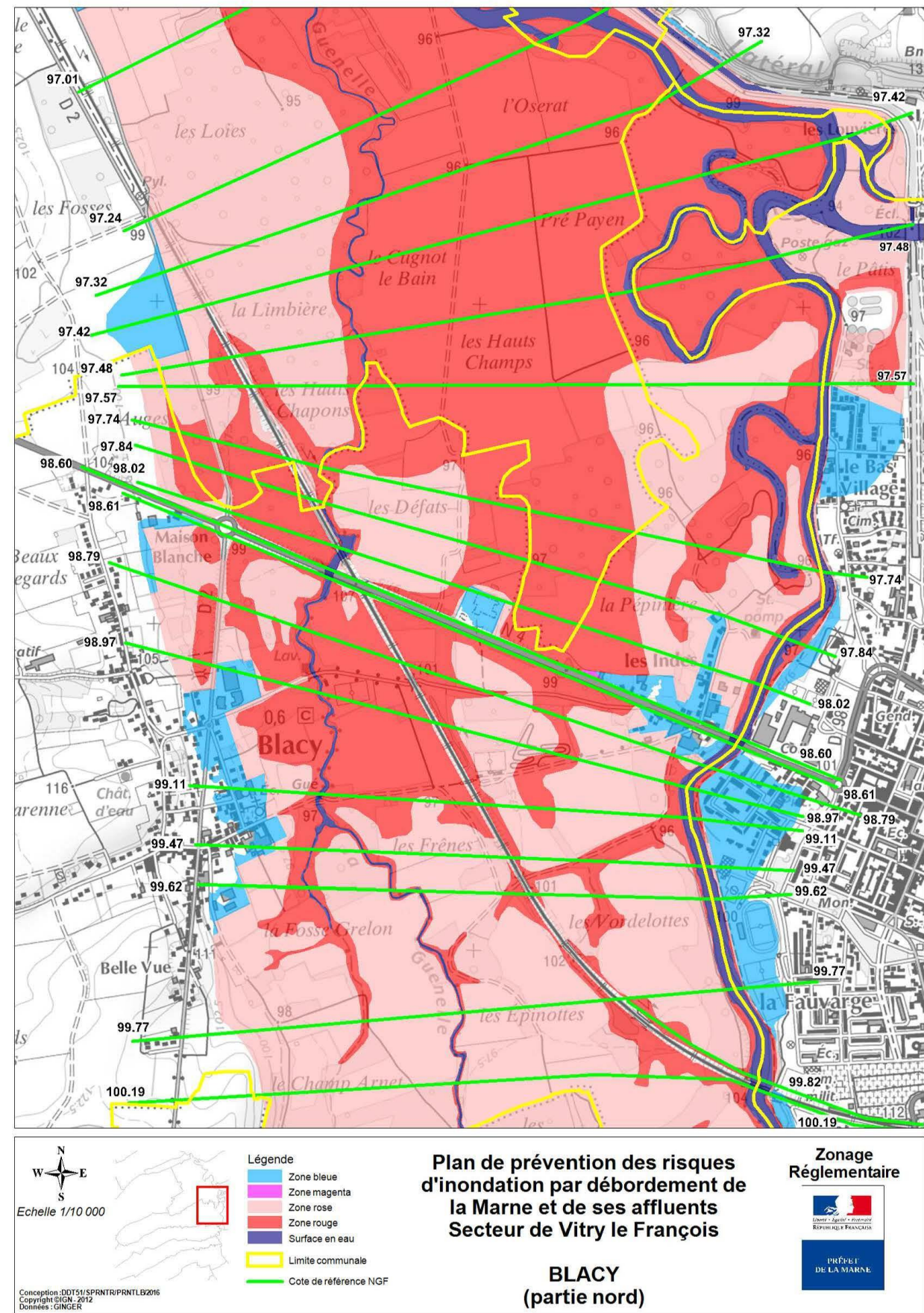
> Le risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Vitry-le-François a été approuvé le 1^{er} décembre 2016. La commune de Blacy est localisée dans le secteur 1 correspondant au bassin versant de la Marne.

La carte de l'aléa inondation de la Marne montre qu'un aléa faible impacte potentiellement les franges Est des espaces urbanisés. Les aléas les plus importants sont recensés aux abords des cours d'eau qui ont été classés en zone N dans le PLU afin de ne pas exposer la population à ce risque. **Les modifications apportées en zone N n'ont pas vocation à exposer de nouvelles populations face à ce risque ou accroître la survenance de celui-ci.**

En réduisant le marge de recul des constructions de 75 mètres à 10 mètres de l'axe de la RN4, la modification simplifiée du PLU permet d'éviter la zone rouge du PPRI et de mieux prendre en compte les risques d'inondation.

A noter qu'une partie du nouveau secteur U1b crée se trouve dans la zone bleue du PPRI. Les projets de construction devront respecter les dispositions du PPRI.



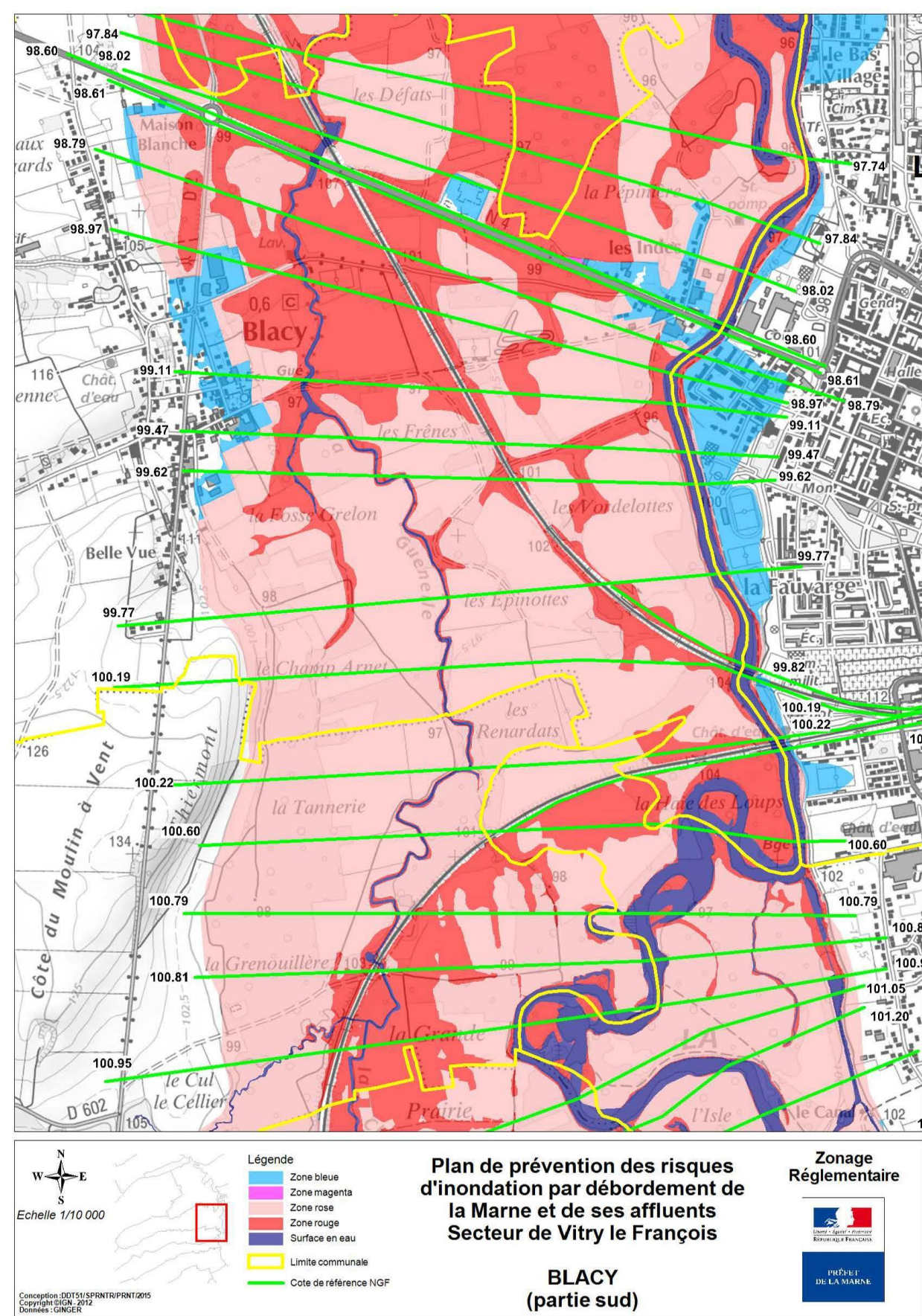


Figure 7. Zonage réglementaire du PPRi secteur Vitry-le-François

> L'aléa remontée de nappes

Les nappes phréatiques sont également dites « libres », car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe. Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air – qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

À l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'étéage. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étéage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étéage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La partie Est du territoire est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes, dans laquelle on retrouve une partie des espaces urbanisés. Cet aléa fort se trouve à proximité des cours d'eau. Un aléa moyen (zones sujettes aux inondations de caves) est identifié au Nord et à l'Ouest des espaces urbanisés. Le reste du territoire est épargné par cet aléa.

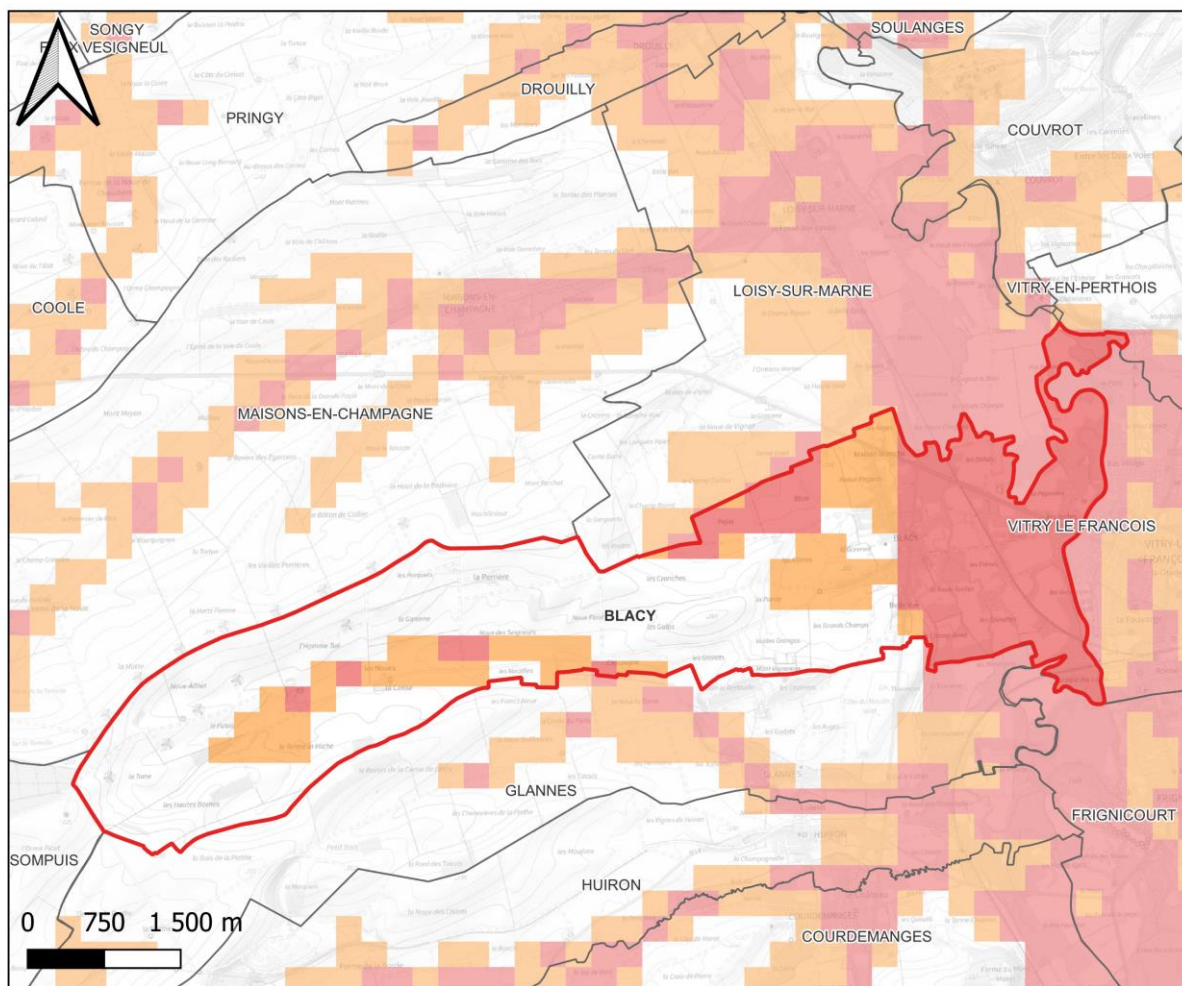
Les modifications apportées ne renforcent par la survenance de l'aléa et n'expose pas plus de population. Le nouveau secteur UIb se trouve en zone d'aléa fort. Toutefois, celui-ci est déjà urbanisé et des règles spécifiques (notamment le PPRI) s'appliquent pour la prise en compte des inondations.



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Aléa de remontée de nappes



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

Commune de Blacy

Limites communales

Aléa de remontées de nappes

Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

> Le risque de rupture de barrage

Le phénomène de rupture de barrage correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. Les causes de rupture peuvent être diverses :

- **Techniques** : défaut de fonctionnement des vannes permettant l'évacuation des eaux, vices de conception, de construction ou de matériaux, vieillissement des installations ;
- **Naturelles** : séismes, crues exceptionnelles, glissements de terrain (soit de l'ouvrage lui-même, soit des terrains entourant la retenue et provoquant un déversement sur le barrage) ;
- **Humaines** : insuffisance des études préalables et du contrôle d'exécution, erreurs d'exploitation, de surveillance et d'entretien, malveillance. Le phénomène de rupture de barrage dépend des caractéristiques propres du barrage.

Ainsi, la rupture peut être :

- Progressive dans le cas des barrages en remblais, par érosion régressive, suite à une submersion de l'ouvrage ou à une fuite à travers celui-ci (phénomène de " renard ") ;
- Brutale dans le cas des barrages en béton, par renversement ou par glissement d'un ou plusieurs plots.

Une rupture de barrage entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval.

La commune de Blacy est concernée par le risque de rupture du barrage du lac-réservoir Marne également appelé Lac du Der-Chantecoq, d'une capacité de stockage de 364,5 millions de m³. Les modifications apportées n'ont pas vocation à renforcer ce risque sur la commune ou d'exposer une nouvelle population à celui-ci.

> Le risque de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est identifié à l'Est de la commune. Il s'agit d'érosion de berges aux abords de la Marne. Une cavité souterraine est identifiée au Nord des espaces urbanisés. Il s'agit d'un ouvrage civil.

Aucun impact vis-à-vis des modifications apportées au PLU n'est attendu sur ce risque.

> L'aléa retrait/gonflement des argiles

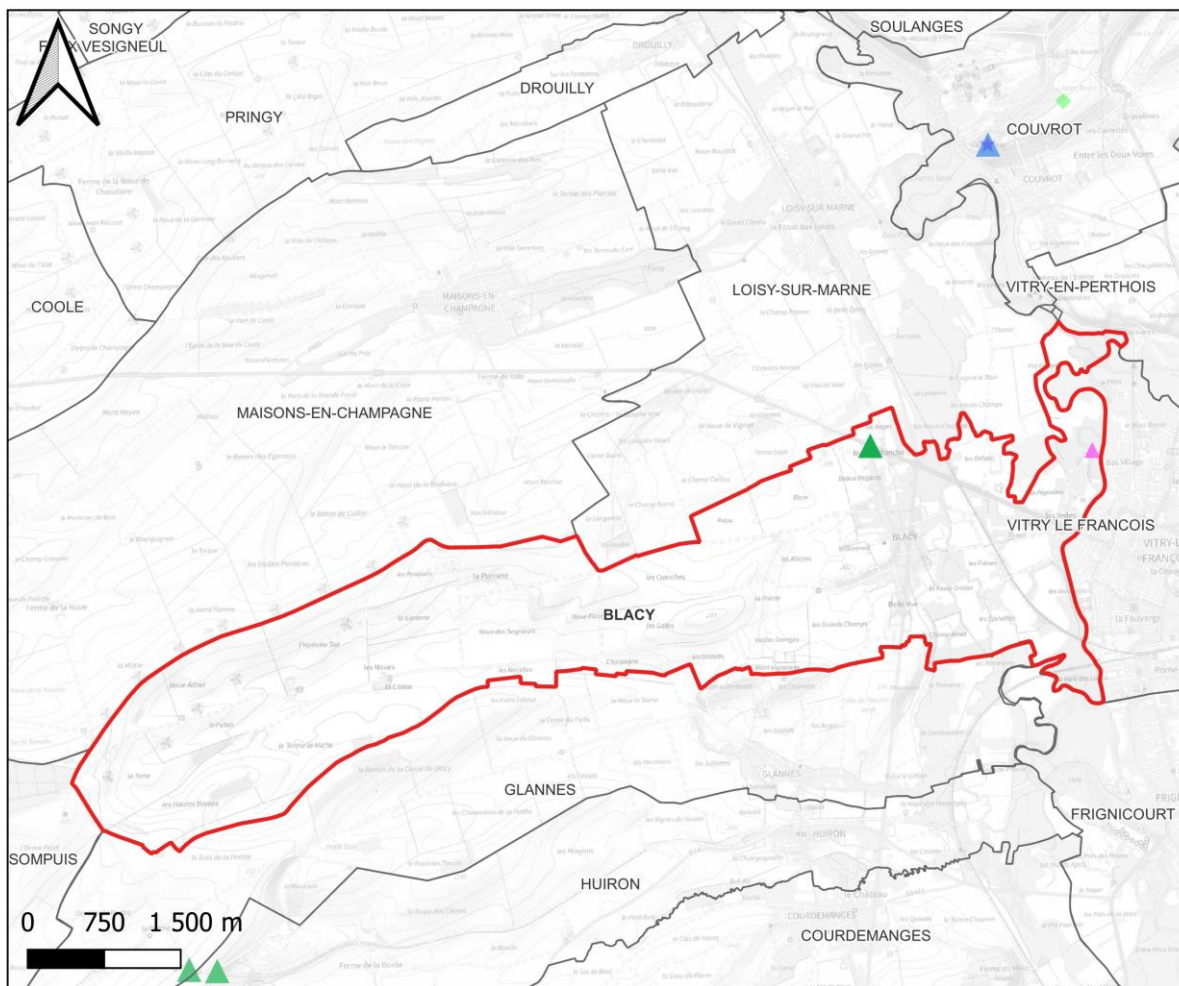
La commune est concernée par un aléa jugé faible de retrait/gonflement des sols argileux sur la partie Est du territoire. **Les modifications apportées au PLU n'ont aucun impact.**



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Présence de cavités souterraines et de mouvements de terrain



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales

Cavités souterraines abandonnées d'origine non minière

- ▲ naturelle
- ▲ ouvrage civil

Mouvements de terrain

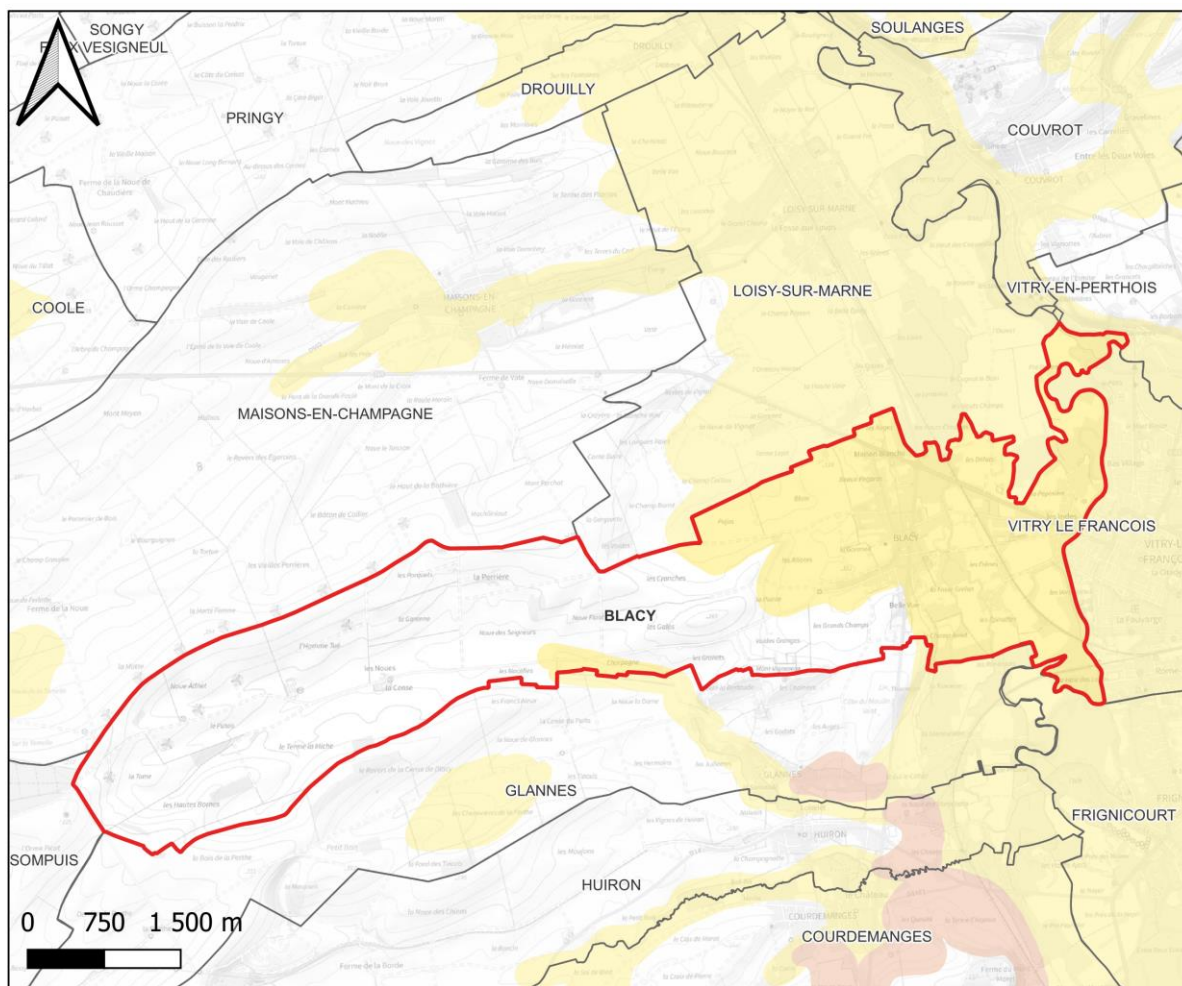
- Glissement
- ◆ Eboulement
- Coulée
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Aléa de retrait-gonflement des argiles



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales

Aléa de retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

> Le risque industriel

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les installations présentes dans la commune.

Trois ICPE sont identifiées sur le territoire, elles se situent à l'Ouest du territoire communal. Elles sont éloignées des espaces urbanisés. Une autre ICPE se trouve à proximité des limites communales de Blacy au niveau de la commune de Maisons-en-Champagne. D'autres ICPE sont présentes sur la commune de Vitry-le-François.

Nom de l'établissement	Commune	Régime en vigueur	Activité	Statut SEVESO
SAS ELEVAGE PORCINIÈRE	BLACY	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
SCEA PORCYNERGIE	BLACY	Enregistrement	En exploitation avec titre	Non Seveso
OSTWIND INTERNATIONAL	BLACY	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso
PARC EOLIEN DES PERRIERES	MAISONS EN CHAMPAGNE	Autorisation	En exploitation avec titre	Non Seveso

> Anciens sites industriels

2 anciens sites industriels et d'activités de service sont recensés sur la commune. Le premier se situe à proximité des limites communales Est du territoire. Le second se trouve au Nord des espaces urbanisés de la commune. De nombreux autres sites se situent sur la commune de Vitry-le-François.

Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact.

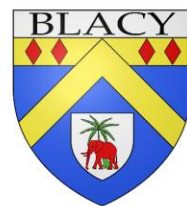
> Établissements susceptibles d'engendrer des pollutions

Un établissement susceptible d'engendrer des pollutions est recensé sur la commune. Il s'agit de la « SCEA PORCYNERGIE » située sur la partie Ouest du territoire au sein de terres agricoles.

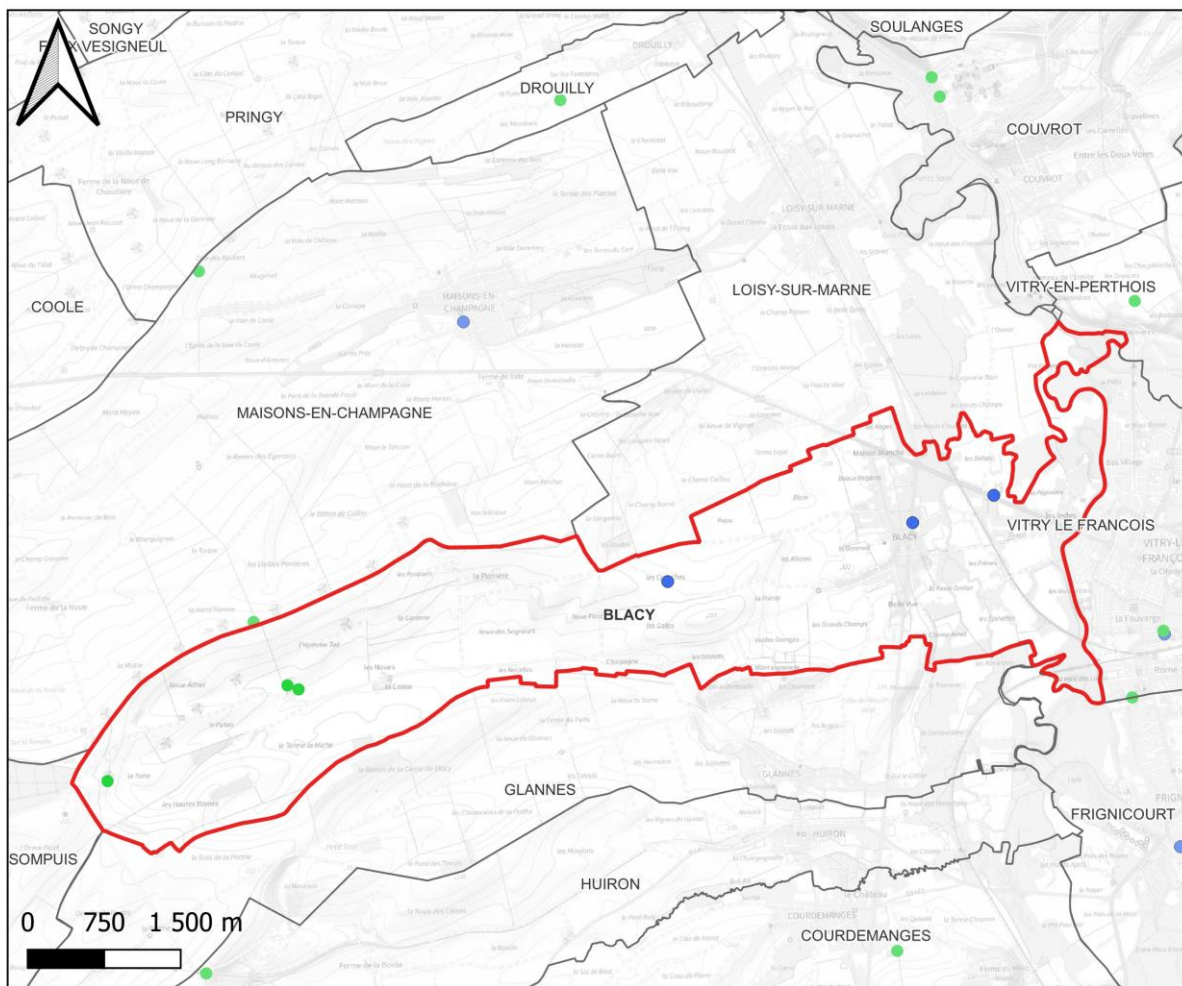
Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact.



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

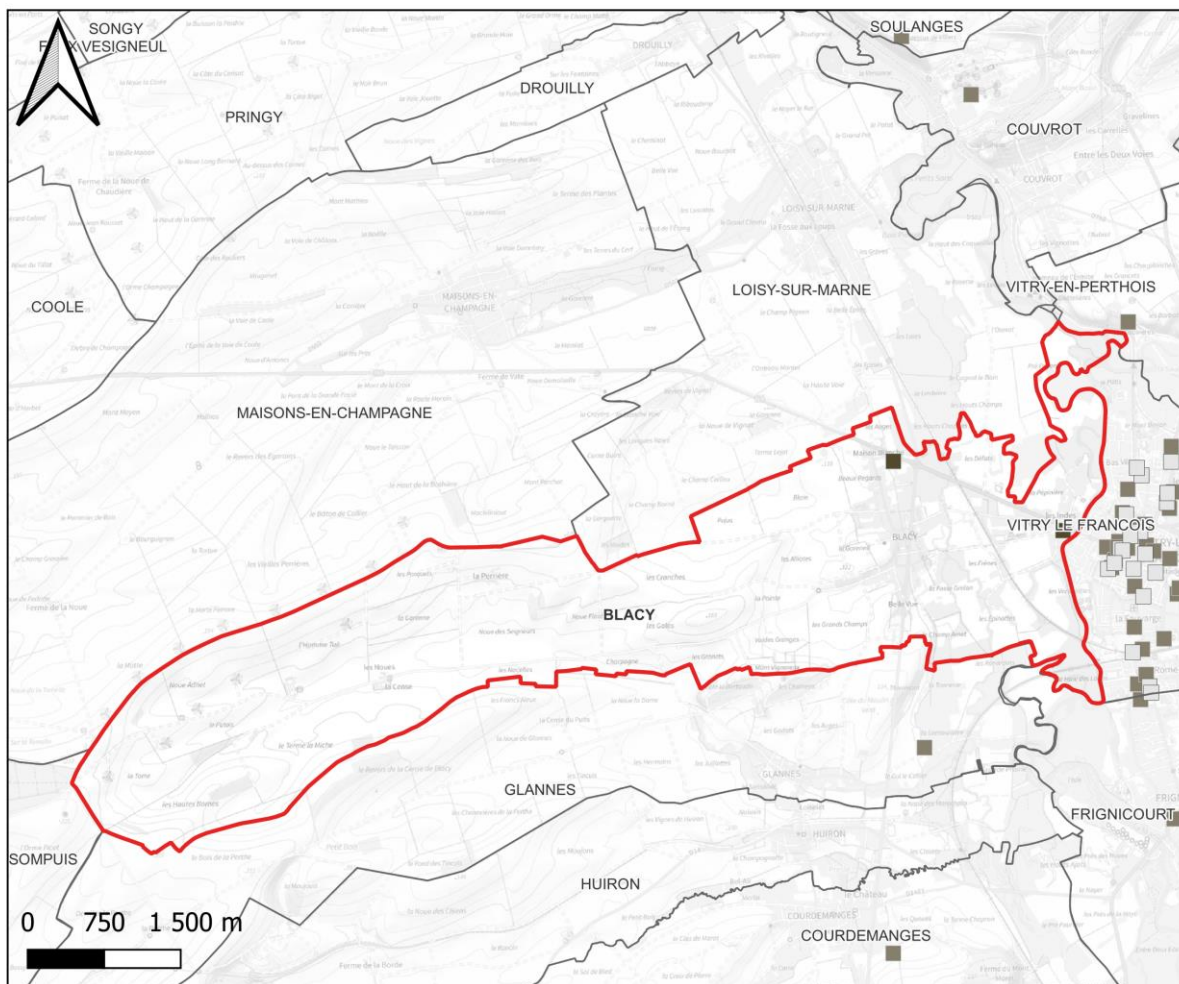
- Non Seveso
- Seveso seuil bas
- Seveso seuil haut
- Non renseigné



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Anciens sites industriels et activités de service



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

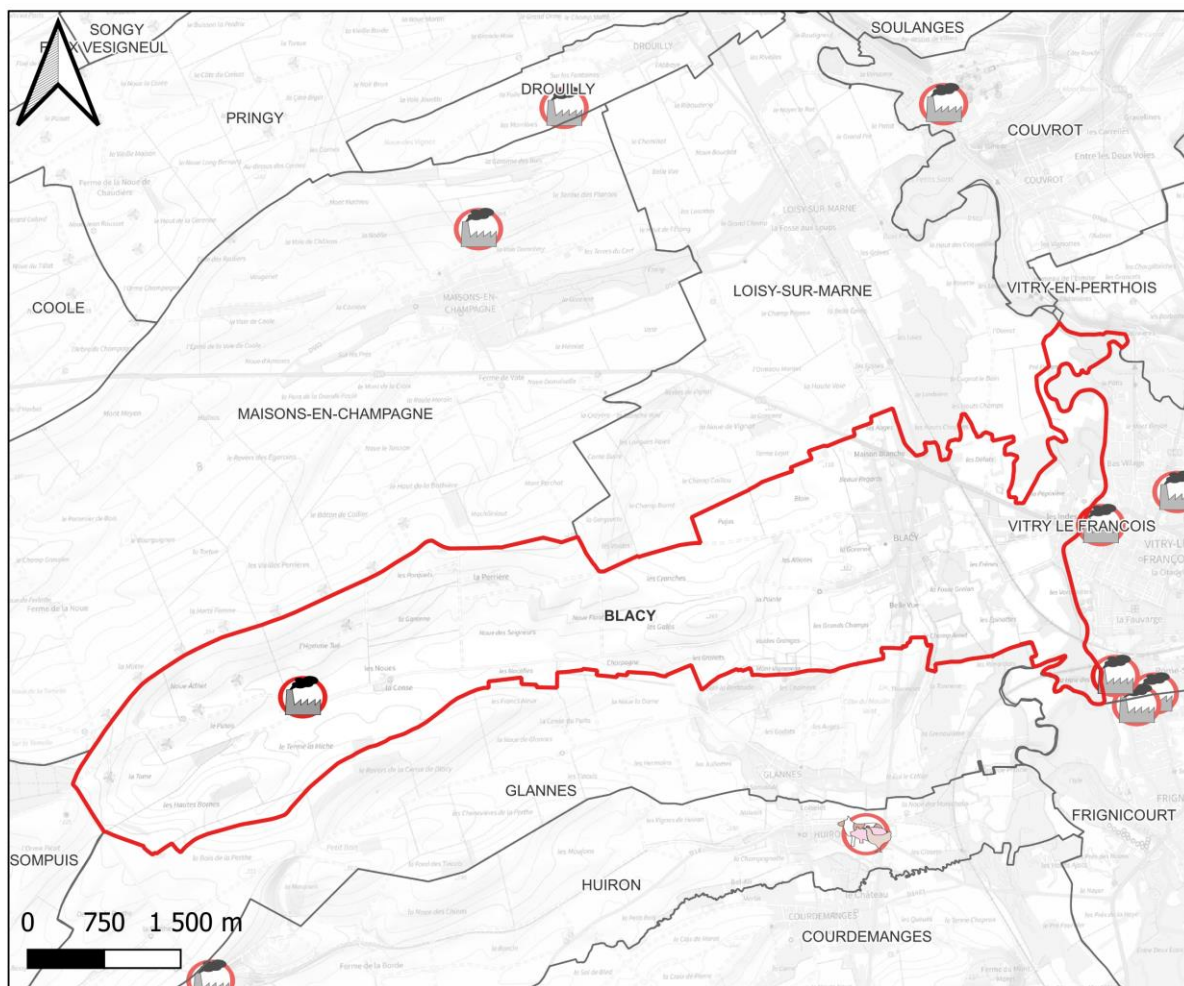
- Commune de Blacy
- Limites communales
- Anciens sites industriels et activités de service - Adresse
- Anciens sites industriels et activités de service-Localisés



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Établissements susceptibles d'engendrer des pollutions



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales

Établissements susceptibles d'engendrer des pollutions

- Etablissements Pollueurs
- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries

> Le risque de transport de matières dangereuses

La commune fait face aux risques de transport de matières dangereuses. Ce risque peut se manifester de quatre manières différentes : par gazoduc, voie ferrée, voie navigable et voie routière. La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses lié au passage de :

- La **route départementale D2** traversant le territoire du Nord au Sud et passant à travers les espaces urbanisés et la **RN4** traversant la commune sur la partie Nord ;
- La **voie ferrée Paris-Strasbourg/Vitry-le-François/Troyes** traversant la commune du Nord au Sud-Est sur la partie Est du finage communal ;
- Le **gazoduc** traversant la commune à l'extrémité Nord-Est de son territoire.

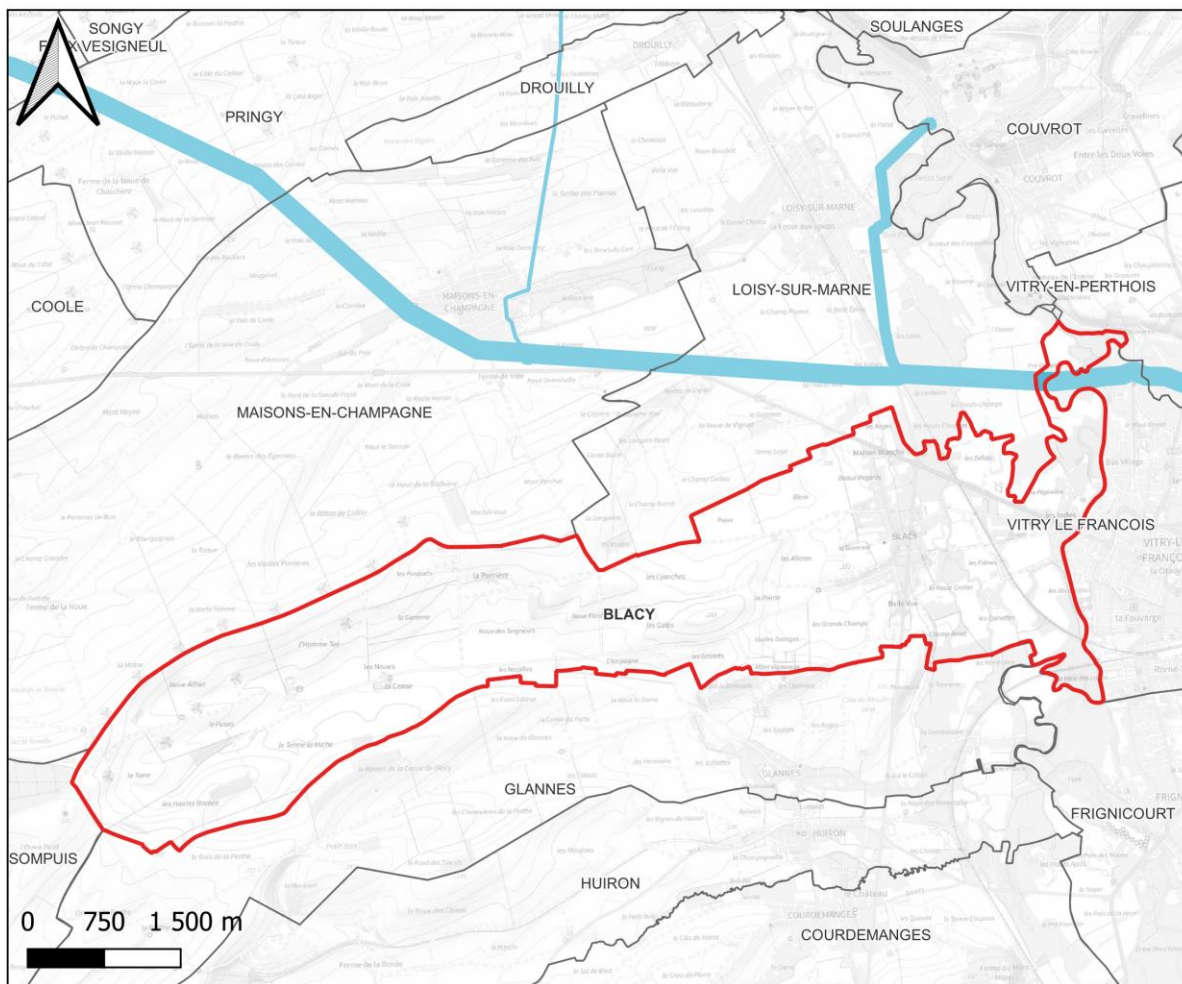
Les modifications apportées au PLU n'ont pas d'impact sur ce risque. Elles n'ont pas vocation à exposer une nouvelle population à ce risque ou d'accroître la survenance de celui-ci.



Commune de Blacy (51)
Modification simplifiée n°1 du PLU



Risque de transport de matières dangereuses - Réseaux et canalisations de gaz



Source : IGN - Géorisques - Auddicé urbanisme 2023

Réalisation : Auddicé urbanisme, septembre 2023

Légende

- Commune de Blacy
- Limites communales
- Réseaux et canalisations de gaz

3.5 Paysage

Les modifications apportées dans le règlement littéral n'ont pas d'incidences sur le paysage. Les nouvelles règles offrent une marge de manœuvre plus importante aux particuliers sur le bâti mais celles-ci sont tout de même garantes de la qualité paysagère et architecturale de la commune. D'autres modifications apportées permettent également une meilleure cohésion architecturale au sein des espaces urbanisés. Les règles concernant la hauteur du bâti permettent une meilleure insertion des bâtiments d'activités. Les modifications sont mineures et n'auront pas un fort impact sur le territoire. Certaines de ces modifications ont même un impact positif sur le finage communal.

Le paysage urbain de Blacy est caractérisé par des constructions anciennes, mêlées à des constructions plus récentes (1970-2000) et des constructions très récentes. L'assouplissement des règles d'aspect architectural permet de prendre en compte cette hétérogénéité dans l'aspect et la forme des constructions. La modification doit également permettre de faciliter les projets de réhabilitation et de reconversion du bâti. La collectivité s'assure ainsi de conforter l'identité de son paysage urbain.

Un périmètre délimité des abords de monuments historiques intersecte les limites communales Nord-Est du territoire. Il est engendré par le classement de la Chapelle Saint-Nicolas située sur la commune de Vitry-le-François. Ce périmètre concerne la zone N dans laquelle les modifications sont mineures et n'ont pas vocation à impacter le paysage.

3.6 Déplacements et réseaux

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur les déplacements.

Les évolutions réglementaires permettent d'apporter des précisions concernant le dimensionnement des voies nouvelles à double sens et à sens unique. Les nouvelles règles favorisent un dimensionnement plus cohérent des voies nouvelles par rapport au maillage routier communal.

La modification a un impact positif sur les réseaux car elle prend en compte les prescriptions actuelles liées à la gestion des eaux pluviales et impose la mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales.

CHAPITRE 4. Adaptations non substantielles du dossier avant son approbation

Conformément aux avis rendus par les personnes publiques associées et au bilan de la mise à disposition du dossier au public, quelques adaptations mineures du dossier ont été réalisées en vue de son approbation.

La notice de présentation a été agrémentée de justifications concernant les différentes modifications qui ont été réalisées sur le règlement graphique et sur le règlement littéral. Ces ajouts ont porté sur :

- La justification de la nouvelle symbolologie et de l'ajout des surfaces en eau sur le règlement graphique ;
- La mise à jour des secteurs affectés par le bruit lié aux classements sonores des infrastructures de transports terrestres. Les éléments de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2024 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et celui du 24 août 2022 ont été pris en compte. Les évolutions liées aux catégories de ces infrastructures ont été traduites dans le règlement graphique et justifiées dans la notice.
- La justification de l'ajout des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement.
- La rectification d'erreur au sein de la légende du règlement graphique. Deux zones N étaient citées dans la légende. Ces deux zones ont été regroupées en une seule et même zone, sous le même figuré. L'article L.123-1-7 du CU cité dans la légende suivante « Ensemble arboré protégé au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme » a été modifié par l'article L.151-23 du CU, article actuellement en vigueur. Cela a été justifié dans la notice.
- La justification des écarts de surfaces constatés entre les emplacements réservés du PLU initial et de celui modifié. Les ER n'ont pas été modifiés. Leurs surfaces ont été recalculées à l'aide du Système d'Information Géographique actuelle. Ce calcul a mis en évidence une erreur de calcul concernant la superficie de l'ER n°10 dans le PLU initial. Cela a été modifié et justifié dans la notice.
- Des justifications complémentaires ont été réalisées sur l'augmentation de la hauteur concernant les constructions à vocation d'activités. D'autres justifications sont apportées pour démontrer que les évolutions réalisées entrent bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée du PLU afin d'en garantir la sécurité juridique :
 - Dans les zones UC et 1 AU, la hauteur au faîtage de la toiture des constructions d'activités a été réduite à 12 mètres au lieu de 14 mètres ;
 - En zone UD, la modification envisagée relative à l'augmentation de la hauteur au faîtage de la toiture des constructions d'activités a été supprimée et la règle initiale a été conservée, à savoir limiter la hauteur au faîtage de la toiture de toutes les constructions à 10 mètres.
- Une erreur a été rectifiée concernant l'emprise au sol dans la zone UD, à l'article UD9. Une augmentation de 10 % était évoquée dans la notice de présentation. Cette donnée était fautive et a été modifiée. L'emprise au sol dans la zone UD est passée de 50 % à 60 %, soit une augmentation de 20 %.

- Les dispositions suivantes « *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* » ont été ajoutées dans le règlement littéral pour les zones concernés. Cet ajout permet de mieux prendre en considération le risque d’inondation et d’en informer la population.