



GEOMETRE-EXPERT
S.C.P. ROUALET-HERRMANN
4, rue Placet - BP193
51206 EPERNAY CEDEX
Tel: 03.26.51.53.51

COMMUNE DE BOUY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de CHALONS AGGLO
en date du 15 février 2024 approuvant la modification simplifiée du PLU.

Le Président, Jacques JESSON :

REVISION

Projet arrêté le :
19 Décembre 2006

Approuvé le :
7 Septembre 2007

Modifié le :
15 février 2024



REGLEMENT D'URBANISME

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine accueillant à la fois les habitations, les exploitations agricoles et les activités artisanales, de commerce ou de services.

La densité autorisée des constructions et l'organisation spatiale prescrite doivent conduire à la reproduction des caractéristiques actuelles du centre du village.

Elle comprend un secteur Ub ou une limite est apportée en ce qui concerne la densité des constructions de manière à conserver la situation existante.

U

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les silos collectifs ;
- les constructions destinées aux activités industrielles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;
- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

U

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

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, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1) Accès

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3,50 mètres d'emprise est réputé inconstructible.

L'emprise des voies nouvelles doit être au minimum de :

- 6 mètres pour la desserte de 3 à 10 logements ;
- 8 mètres pour la desserte de plus de 10 logements.

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

U

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

2) Assainissement

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions et installations qui le nécessitent doivent être raccordées à ce réseau. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un système assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur pourra être autorisé.

En l'absence de réseau public, les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ce système doit être conçu de manière à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux pluviales feront l'objet d'un assainissement individuel.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

3) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés.

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

ARTICLE U 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées sur lequel les constructions peuvent être raccordées, la superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible est de 600 m².

U

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Pour l'ensemble de la zone, ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire 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 3 mètres.

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres si elles présentent des ouvertures en vis-à-vis. Cette distance minimale est réduite de moitié si elles ne présentent pas d'ouvertures en vis-à-vis.

Les extensions des constructions qui ne respectent pas cette règle sont admises si elles n'entraînent pas une réduction de l'espace initial entre les constructions.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'implantation initiale est autorisée.

U

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Secteur Ub : l'emprise au sol maximale est de 50% de l'ilot de propriété.

Ne sont pas soumis à cette emprise au sol maximale :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les bâtiments publics ;
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout du toit.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.

En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

U

2) Toitures :

Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont admises dans le cas où le toit sert effectivement de terrasse à une partie du bâtiment ou à un autre bâtiment.

Les toits des constructions à usage d'habitation doivent être recouverts par des matériaux présentant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise.

4) Clôtures :

Il est recommandé de conserver les murs de clôture de facture traditionnelle lorsqu'ils existent.

Sont interdites les palplanches et plaques en béton, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, sauf s'il s'agit de béton architectural.

La hauteur maximale des murs de clôture est de 2,50 mètres.

5) Elévation

Le seuil du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus d'un mètre par rapport au sol naturel.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé une place de stationnement pour toute création d'un nouveau logement.

Secteur Ub : Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Pour les logements financés par des prêts de l'Etat, une seule place de stationnement par logement est exigée.

ARTICLE U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour l'ensemble de la zone :

Pour tout lotissement ou ensemble immobilier à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m², 5% au moins de cette surface doit être aménagé en espace vert collectif planté d'arbres de haute tige. Il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine, en particulier le terrain ainsi aménagé doit être facilement accessible depuis le domaine public et être éventuellement incorporé à celui-ci.

U

Secteur Ub : Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écrin de verdure de qualité.

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Secteur Ub : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux équipements et bâtiments publics.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone :

Cette partie du territoire communal est destinée aux activités industrielles, artisanales, services, bureaux ou aux activités agro-alimentaires.

Les habitations n'y sont admises que si elles sont nécessaires au gardiennage des autres constructions ou à l'activité elle-même. De plus elles doivent être intégrées aux bâtiments d'activité de manière à ce qu'elles ne puissent être ultérieurement cédées comme simple habitation sans rapport avec une activité de la zone.

Les constructions agricoles n'y sont pas admises pour laisser la priorité aux activités précédemment citées.

UI

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- l'installation des caravanes hors terrain aménagé, prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme, exceptés ceux réalisés dans le cadre de travaux d'assainissement collectif des eaux pluviales ou usées ;
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs visées aux articles R.111-31 et R.111.33 du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visé à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les habitations qui ne sont pas liées à des constructions à usage d'artisanat, commerces, services, industries, bureaux, activités agro-alimentaire ;
- les constructions à usage agricole ou nécessaires à une exploitation agricole ;
- toute construction sans rapport avec :
 - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
 - les activités artisanales, commerciales, de services, industrielles, de bureaux, ou encore les activités agro-industrielles.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les affouillements et exhaussements prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs des eaux usées ou pluviales.

La création, l'extension ou l'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu urbain environnant ;

UI

- que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient destinées à la distribution de détail de carburant automobile ou à la consommation domestique ou usage professionnel, et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et de pollution et d'en éviter la propagation.

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités admises dans la zone.

D'autre part, les habitations doivent être intégrées aux bâtiments d'activités.

ARTICLE UI3 ACCES ET VOIRIE

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, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques de l'accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

ARTICLE UI4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'eau existant.

UI

2) Assainissement

Les constructions qui le requièrent doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un assainissement individuel.

3) Autres réseaux

Les lotissements et ensembles de constructions nouvelles doivent être dotés de réseaux électrique basse tension et télécommunication enterrés. Il en est de même pour le réseau de télédistribution dans le cas où une distribution collective serait nécessaire pour assurer une bonne réception.

ARTICLE UI 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'alignement des voies publiques et des limites des chemins ruraux et chemins d'association foncière.

Ces normes peuvent ne pas être respectées :

- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes, dans le prolongement de l'existant et sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction du recul existant ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

ARTICLE UI 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la construction dispose d'un mur coupe-feu, elle peut être implantée sur la limite parcellaire.

A défaut de la présence d'un mur coupe-feu, 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.

UI

Ces normes peuvent ne pas être respectées pour :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension des constructions existantes sous réserve que cette extension n'amène pas une réduction de l'espace compris entre la construction existante ou future et la limite séparative ;
- la reconstruction à l'implantation initiale en cas de constructions détruites par sinistre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle est autorisée avec pour hauteur maximale celle du bâtiment existant.
En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur initiale est autorisée.

Pour les bâtiments d'activité uniquement, la hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels liés à l'installation de mécanismes ou machineries nécessaires à l'exploitation du bâtiment.

ARTICLE UI 11 ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

UI

Les constructions doivent respecter en particulier les prescriptions suivantes :

1) Revêtements

Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

4) Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder 2,50 m de haut.

Sont interdites les palplanches et plaques en béton, ou tout autre matériau en imitant l'aspect, sauf s'il s'agit de béton architectural.

ARTICLE UI 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un programme d'environnement végétal visant à constituer au bout de quelques années, un écran de verdure de qualité. Un minimum de 5% de la superficie de l'îlot de propriété doit être destiné au programme d'environnement végétal.

ARTICLE UI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.