PLAN LOCAL D'URBANISME DE WASSY

Reçu à la Préfecture
de la Haute-Marne
Le 07 AOUT 2007

RÈGLEMENT

- 3 AOUT 2007

"Pour le Maire"
L'adjoint délégué

N. PAYO

VILLE DE WASSY

JUILLET 2007

arim LORRAINE

SOMMAIRE

TITRE I - Dispositions générales **P 2**

- ◊ Article 1 : Champ d'application territorial du plan P 3
- ◊ Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols P 3
- ◊ Article 3 : Division du territoire en zones P 7
- ◊ Article 4 : Adaptations mineures P 9

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines **P 10**

- ◊ Dispositions applicables à la zone UA P 11
- ◊ Dispositions applicables à la zone UB P 21
- ◊ Dispositions applicables à la zone UC P 30
- ◊ Dispositions applicables à la zone UD P 36
- ◊ Dispositions applicables à la zone UE P 44
- ◊ Dispositions applicables à la zone UX P 49
- ◊ Dispositions applicables à la zone UY p 55

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser **P 61**

- ◊ Dispositions applicables à la zone I AU P 62
- ◊ Dispositions applicables à la zone I AUy P 70
- ◊ Dispositions applicables à la zone II AU P 76

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles **P 78**

- ◊ Dispositions applicables à la zone A P 79

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières **P 84**

- ◊ Dispositions applicables à la zone N P 85

ANNEXE : Définitions législatives et réglementaires **P 92**

1. Définition des emplacements réservés P 93
2. Définition des espaces boisés classés P 94
3. Définitions utiles et informations réglementaires P 94

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Wassy.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme**, à l'exception des articles d'ordre public R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal.

L'article R 111 - 2

Article R 111-2 (D n° 76-276 du 29 Mars 1976, D n°98-913 du 12 Octobre 1998).
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

L'article R 111-3-2

Article R 111-3-2 (D n° 77-755 du 7 Juillet 1977).
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

L'article R 111-4

L'article R 111-4 (D n° 76-276 du 29 Mars 1976, D n° 77-755 du 7 Juillet 1977, D n° 99-226 du 1er Avril 1999). *« 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 envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».*

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'article R 111-14-2

Article R 111-14-2 (D n° 77-1141 du 12 Octobre 1977)

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R 111-15

Article R 111-15 (D n° 76-276 du 29 Mars 1976, D n° 77-755 du 7 Juillet 1977, D n° 81-533 du 12 Mai 1981, D n° 83-812 du 9 Septembre 1983, D n° 86-984 du 19 Août 1986, D n° 98-913 du 12 Octobre 1998).

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22 ».

L'article R 111-21

L'article R 111-21 (D n° 76-276 du 29 Mars 1976, D n° 77-755 du 7 Juillet 1977).
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2- Le respect des principes directeurs des articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L 110 et ses principes fondamentaux d'harmonisation par les collectivités publiques, dans le respect de leur autonomie, de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, gestion du sol de façon économe, protection des milieux naturels et des paysages, rationalisation de la demande de déplacements, s'imposent toujours aux collectivités.

L'article L 121-1 réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme : principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale et principe de respect de l'environnement.

3- Le rapport de comptabilité avec les documents, plans ou schémas visés au Code de l'Urbanisme

Les dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précisent que le PLU doit s'il y a lieu être compatible avec le schéma de cohérence territorial, le plan de déplacements urbains et le programme local de l'habitat.

Le Plan Local de l'Urbanisme (P.L.U.) doit être compatible avec cet article, qui a valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme.

Article L 111-1-4 : Afin de maîtriser l'urbanisation aux entrées de villes, le long des voies à grande circulation, la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones déjà urbanisées des communes, principe qui s'applique sur une largeur de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Dans ces bandes sont interdites, toutes constructions ou installations, sauf exceptions prévues par la loi.

Ce principe d'inconstructibilité conditionné est applicable depuis le 1er Janvier 1997, dans toutes les communes. Il peut être levé dans la mesure où les règles prévues par le PLU (ou le document d'urbanisme en tenant lieu) contiennent des justifications et motivations au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 Décembre 1992 : Conformément à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit doivent être reportés sur les documents graphiques du P.L.U. (annexes). La commune de Wassy n'est concernée par aucune infrastructure routière bruyante

Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 : Les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) délimitent les zones d'assainissement collectif et non collectif, les schémas de réseaux d'eau et des systèmes d'élimination des déchets.
Les dispositions de cette loi et ses divers textes d'application devront être pris en compte afin, conformément aux termes de l'article 2 :
d'assurer la préservation des zones humides
de protéger la ressource en eau contre toute pollution en arrêtant des disposition relatives à l'assainissement des eaux

prendre en compte les risques d'inondation en assurant le libre écoulement des eaux et en définissant les mesures de protections contre ce risque.

Références : Article R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme
Article R 2224-10 du Code des Collectivités Territoriales
Articles 2 et 35 de la loi sur l'eau

Loi sur la protection des paysages du 8 Janvier 1993 : Le P.L.U doit prendre en compte la préservation de la qualité de paysages et la maîtrise de leur évolution.

Loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 Juillet 1998. Cette loi emporte divers aménagements aux règles d'urbanisme et notamment en matière de calcul de places de stationnement nécessitées par certains projets. Le nouvel article L 123-2-1 du Code de l'Urbanisme qui en résulte précise que quelles que soient les prescriptions actuellement édictées par les articles 12 des règlements du P.L.U. une seule aire de stationnement est exigible par logement dès lors qu'il s'agit de logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Article R111-4 :
« Il ne peut, nonobstant toute disposition du P.L.U., être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les P.L.U. peuvent en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

Loi d'orientation Agricole du 9 Juillet 1999 : Cette loi est à l'origine de la rédaction de l'article L 112-3 du Code Rural, qui impose de consulter pour avis la Chambre d'Agriculture, l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée ou le Centre de la Propriété Forestière lorsqu'un document d'urbanisme prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Archéologie préventive : Code du Patrimoine, notamment son livre 1er, titre 1er et livre V, titres II, III et IV.

Conformément à l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les secteurs dans lesquels il existe des risques d'inondations. Les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols, situés dans les secteurs précités, peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales au regard des risques potentiels d'inondations.

Circulaire du 24 janvier 1994 concernant la prise en compte du risque « inondations » : les points suivants devront être respectés :

- Ne pas aggraver la vulnérabilité des secteurs inondables,
- Préserver les zones d'expansion de crues actuellement non urbanisées,
- Prohiber la réalisation de protections (endiguements) destinés à ouvrir les secteurs à l'urbanisation.

S'ajoutent aux règles propres du plan local de l'urbanisme les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines, en Zones à Urbaniser, en Zones Naturelles et Forestières, et en Zones Agricoles.

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer et enfin, les secteurs soumis à des risques d'inondations.

Les Zones Urbaines

La zone UA
Il s'agit d'une zone urbaine en centre ville qui comprend essentiellement de l'habitat ancien ainsi que des commerces, des services et activités diverses. Les constructions, traditionnelles pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UB
Il s'agit d'une zone péri-centrale où coexistent des habitations, des commerces, des services, des activités et des bureaux, à l'alignement et quelquefois en retrait.
Le P.L.U comporte **une zone UBa** : il s'agit du centre ancien de Pont Varin. Elle regroupe de l'habitat groupé mais plus espacé que dans la zone UB.

La zone UC
Il s'agit d'une zone d'habitat collectif (HLM), et du secteur de la Maison de Retraite et de l'hôpital Saint Charles.

La zone UD
Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante pavillonnaire et qui recouvre des secteurs constitués surtout d'habitat individuel isolé édifié principalement sous forme de lotissements et quelquefois au coup par coup.

La zone UE
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs à vocation scolaires et de loisirs.

La zone UX
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques à vocation future de loisirs.

La zone UY
Il s'agit d'une zone essentiellement réservée aux activités économiques.

Les Zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III du présent règlement sont :

La zone I AU
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services et aux équipements collectifs.
La zone I AUa
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, limitée à l'habitat avec un assainissement autonome.
La zone I AUy
Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'activité économique.

La zone II AU
Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U.

Les Zones Agricoles

La zone A
Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole) où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole.

Les Zones Naturelles et Forestières

Les zones naturelles agricoles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement recouvrent les secteurs dans lesquels des risques naturels (inondation) ont été signalés ou des secteurs dans lesquels la commune entend préserver les paysages naturels et forestiers.

La zone N
Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique.

En règle générale, les constructions y sont interdites.
Le P.L.U. comporte 8 secteurs N correspondant à Nb, Nb1, Nc, Nd, Nf,Nj, Nl, Np.

Le secteur Nb	Zone partiellement bâtie,
Le secteur Nb1	Zone partiellement bâtie accueillant une clinique vétérinaire et une activité d'élevage de chevaux,
Le secteur Nc	Emplacement du camping - caravaning,
Le secteur Nd	Déchetterie,
Le secteur Nf	Espaces boisés et naturels,
Le secteur Nj	Jardins et Vergers
Le secteur Nl	Espaces de loisirs.
Le secteur Np	Zone de protection des abords de la Blaise,
Le secteur Nx	Zone d'hébergement liée au projet d'Eco-musée.

Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article 123-1 : la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Bien que ne relevant pas de la notion d'adaptation mineure, le principe jurisprudentiel selon lequel : « lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ». Cette disposition résout les difficultés pour autoriser des travaux sur des bâtiments existants qui ne sont pas conformes aux règles du P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien, noyau historique d'origine de la ville à forte densité. Il comprend essentiellement de l'habitat, ainsi que des services, commerces, bureaux et activités diverses.

Les constructions anciennes sont édifiées en ordre continu.

Le P.L.U. comporte une zone UA située au centre-ville.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière
- Les affouillements et les exhaussements de sol
- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- Les lotissements à usage d'activité
- Les constructions à usage agricole.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'artisanat sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur).

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration. Cette autorisation est accordée au terme de la procédure menée dans le cadre de la réglementation sur les installations classées notamment sur la loi du 19 Juillet 1976 complétée sous réserve de l'avis favorable des services consultés comme du respect des mesures spéciales à mettre en oeuvre pour pallier les risques et nuisances.

Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

I - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
Les accès ne doivent en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de largeur.

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communales.

2. Qu'elles soient publiques ou privées, les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manœuvrer de façon aisée (camions de ramassage des ordures ménagères et véhicules de secours).

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

   L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Pas de prescription.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,

- Soit à l'alignement des constructions voisines de manière à assurer la continuité du front bâti.

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, à moins d'un (1) mètre de l'axe de cheminement.

Toutefois, la règle 6 – 1 ne sera pas exigée pour :

- Les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,

- Les parties enterrées des bâtiments,

- Les débords de toiture.

Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. **Implantation dans une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite de l'emplacement réservé ou de la limite de la voie privée ou du recul de l'alignement.

Continuité obligatoire de limite à limite

Dans une bande de 5m mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant, du recul d'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre du terrain.

A l'arrière de la bande de 5 mètres visée précédemment, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou non des limites séparatives de l'unité foncière. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 m.

B. Implantation après la bande de 20 mètres mentionnée au paragraphe A

Toute construction doit être implantée soit en limite, soit en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire du terrain d'assiette du projet qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3.00m.

Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 Une distance minimale de cinq (5) mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.
Pour les dépendances ou annexes des bâtiments principaux de moins de 20 m² et de moins de 3.5m de hauteur, la distance minimale est ramenée à trois (3) mètres.

2. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UA9 – Emprise au sol

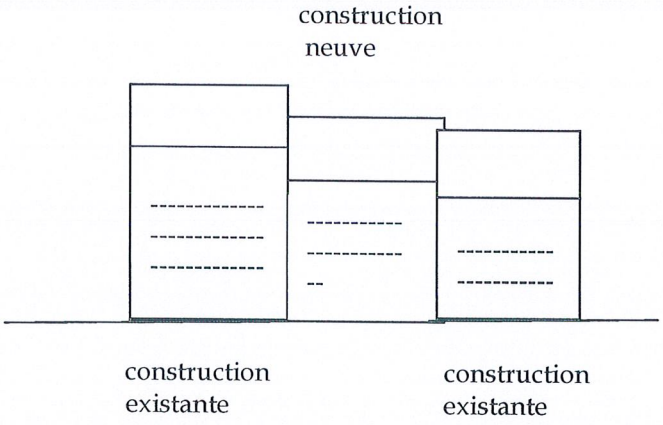
Pas de prescription.

Article UA10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur minimale est aussi très importante pour les constructions nouvelles en secteur ancien et plus particulièrement en ordre continu. La hauteur au faîtage des constructions nouvelles ne doit pas être inférieure à la hauteur des constructions limitrophes.

Ex de prescriptions :

A cette règle s'ajoute la règle complémentaire suivante : dans le cas où la construction envisagée se situerait entre 2 bâtiments, les hauteurs à l'égout et au faîtage de cette construction devront être comprises entre les hauteurs à l'égout et au faîtage des bâtiments existants.



Article UA11 – Aspect extérieur

Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans l'adaptation de la construction par rapport au niveau du sol,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de la par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien

s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.
A titre de conseil : cf. les fiches techniques « baies et menuiseries », « les couleurs » et les « murs » (en annexe).

Toiture :

Les toitures doivent être à deux versants présentant une pente la plus proche possible de la dominante du secteur.
Pour les extensions : un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Matériaux en toiture (teinte rouge nuancée) :

- En rénovation : tuiles canal, romaines ou plaques ondulées recouvertes de tuiles canal,

- En neuf : tuiles canal, romaines ou similaires,

- En neuf et rénovation : tuiles mécaniques traditionnelles à côtes ou losangées (14.5 unités au m^2 minimum)

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles,

- Toutefois, sont interdits en toiture : tuiles béton, bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, shingles, tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les châssis de toit seront limités à 2 unités par pan de toiture, encastrés dans la couverture et non pas posé en saillie. Ils seront axés avec les baies des façades et placés au plus prés de l'égout. Leur taille est limitée à 78 x 98 cm.

Façades :

En réfection de bâtiment existant, les travaux sur façades permettront de maintenir ou de retrouver son caractère d'origine.

L'enduit reprendra la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (ton de pierre locale soutenue : voir référence plaquette en annexe). Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles : pierres de taille (encadrements, bandeaux, corniches…), Appareillage en brique.

Le parement sera selon le cas :

- Lissé à la truelle,

- D'aspect « jeté au balai »,

- A pierre vue, raclé à la truelle,

- Talochée fin, sans baguette d'angle,

- Talochée fin, non dressée.

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les pans de bois pourront être maintenus apparents ou recouvert par un clin de bois ou tavillonnage (à vieillissement naturel) sur les façades exposées aux intempéries.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage et vitrine exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

L'utilisation de carreaux de verre est interdite en façade donnant sur la rue.

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets.
Les volets roulants sont interdits sauf sur les bâtiments datant de fin XIX^{éme}/début XX^{éme} conçues à l'origine.

Les menuiseries seront peintes et non teintées (couleur : excepté blanc et ton bois naturel : voir suggestions sur plaquette en annexe).

Les « profils rénovation » sont interdits.

Clôtures :

La conservation des murs de clôtures traditionnels ou anciens lorsqu'ils existent est obligatoire.

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.

La couleur des parties maçonnées des clôtures doit être similaire à celle de la construction principale. Les grilles ou éléments de fermeture (portail, portillon…) en bois ou métalliques seront privilégiés.

Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Article UA 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• logement	*1 emplacement*
• hôtel	*1 emplacement par chambre*
• restaurant	*1 emplacement pour 12 m² de salle*
• commerce supérieur à 50 m² de surface de vente	*1 emplacement pour 25 m²*
• salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement pour 10 places*
• bureaux	*1 emplacement pour 30 m²*
• hôpital, clinique	*1 emplacement pour 5 lits*
• maison de retraite	*1 emplacement pour 10 lits*
• artisanat	*1 emplacement pour 100 m²*
• atelier automobile	*1 emplacement pour 100 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.
   La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

3. Pour les constructions à usage d'immeuble de logement collectif, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière non occupées par le stationnement et les dégagements sera aménagée en espaces verts. Pour les immeubles d'habitat collectif, cette surface ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

4. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

5. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone péri-centrale où coexistent des habitations, commerces, services, activités, bureaux. Elle constitue la zone proche du centre où les constructions sont en majorité édifiées en ordre continu et quelquefois à l'alignement.

Le P.L.U. comporte une zone UB à Wassy située, sur plusieurs sites, en bordure de la rue Mauljean, de la rue Philippe Lebon, de la rue Parmentier, de la rue de Pont Varin, de la rue Monthyon, de la rue Jacquelot, de la rue de la République, de la rue des Jardins, de la rue de la Madeleine, de la rue Nicolle Perrin.
A Pont Varin, le P.L.U comporte une zone UBa dans le centre ancien, située en bordure de la rue du Port Sec, de la rue des Patriotes, de la rue du Vingt Août, de la rue Lallement et Toussaint et Place de l'église.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol d'une superficie de plus de 100m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres.
- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de déchets de toute nature.
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- Les lotissements à usage d'activité.
- La construction de nouveaux bâtiments agricoles autres que ceux destinés à l'horticulture.
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m².

Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel, sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur).
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration. Cette autorisation est accordée au terme de la procédure menée dans le cadre de la réglementation sur les installations classées notamment sur la loi du 19 Juillet 1976 complétée sous réserve de l'avis favorable des services consultés comme du respect des mesures spéciales à mettre en oeuvre pour pallier les risques et nuisances.
3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
   Les accès ne doivent en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de largeur.

2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

3. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes.

2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

   Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

   L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :
   - soit à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
   - soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti.

2. Toutefois, la règle 6-1 ne sera pas exigée pour :
   - les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
   - les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
   - la reconstruction après sinistre,
   - les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
   - les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,

- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
- à condition d'édifier un mur de clôture d'au moins 1,80 mètres de hauteur.

3. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions à l'alignement sur rues doivent être implantées en ordre continu et jouxter les limites séparatives latérales. Toutefois, pour les parcelles ayant une façade égale ou supérieure à 10 mètres, les constructions ne jouxtant qu'une seule limite séparative latérale peuvent être autorisées en respectant un retrait par rapport à l'autre limite.

2. Pour les constructions édifiées en retrait de la limite séparative, la distance à respecter est fixée.

3. L supérieur ou égal à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3,50 mètres.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions doit au moins être égale à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à partir du sol naturel sans être inférieure à 4 m.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur absolue est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ...

3. **La hauteur absolue** des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou accordé, sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions de par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie et le style architectural du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée :

- Dans le respect du gabarit des volumes environnants et des orientations de faîtage,
- Dans l'adaptation de la construction par rapport au niveau du sol,
- Dans le dimensionnement des percements, portes et fenêtres,
- Dans le choix des matériaux employés qui, de la par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.
La reconstruction après sinistre, l'extension ou l'aménagement d'une construction existante doivent respecter les volumes, l'ordonnancement de la construction ou bien s'harmoniser avec les constructions voisines ou contiguës. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.
A titre de conseil : cf. les fiches techniques « baies et menuiseries », « les couleurs » et les « murs » (en annexe).

Toiture :

Les toitures doivent être à deux versants présentant une pente la plus proche possible de la dominante du secteur.
Pour les extensions : un seul pan de toiture est admis si elles sont adossées à un mur.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectent pas ces règles.

Matériaux en toiture (teinte rouge nuancée) :

- En rénovation : tuiles canal, romaines ou plaques ondulées recouvertes de tuiles canal,

- En neuf : tuiles canal, romaines ou similaires,

- En neuf et rénovation : tuiles mécaniques traditionnelles à côtes ou losangées (14.5 unités au m² minimum)

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ne respectant pas ces règles,

- Toutefois, sont interdits en toiture : tuiles béton, bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, shingles, tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.

Les châssis de toit seront limités à 2 unités par pan de toiture, encastrés dans la couverture et non pas posé en saillie. Ils seront axés avec les baies des façades et placés au plus prés de l'égout. Leur taille est limitée à 78 x 98 cm.

Façades :

En réfection de bâtiment existant, les travaux sur façades permettront de maintenir ou de retrouver son caractère d'origine.

L'enduit devra respecter la structure et les matériaux d'origine.

L'enduit reprendra la teinte d'origine si celle-ci est encore visible sur le bâtiment, ou la tonalité de la pierre locale dans les autres cas, de manière à se fondre dans le paysage (ton de pierre locale soutenue : voir référence plaquette en annexe). Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles : pierres de taille (encadrements, bandeaux, corniches...), Appareillage en brique.

Les modifications des façades doivent respecter la composition, la répartition et les proportions des ouvertures.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec la construction principale.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Les pans de bois pourront être maintenus apparents ou recouvert par un clin de bois ou tavillonnage (à vieillissement naturel) sur les façades exposées aux intempéries.

Ouvertures :

Les ouvertures des façades principales donnant sur la rue (porte de garage et vitrine exclues) doivent respecter les proportions traditionnelles et être plus hautes que larges.

L'utilisation de carreaux de verre est interdite en façade donnant sur la rue.

Les occultations seront réalisées au moyen de volets pleins sans écharpes, persiennes, volets intérieurs et, au cas par cas, volets roulants sans coffres apparents (placés derrière linteau)

Les menuiseries seront de couleur excepté le blanc et le ton bois naturel (ex : lazuré chêne clair ou chêne foncé).

Clôtures :

La conservation des murs de clôtures traditionnels ou anciens lorsqu'ils existent est obligatoire.

Les clôtures sont constituées par un élément maçonné ou par un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.60 mètres dont 50 centimètres pour le mur bahut et 1.10 mètres pour le dispositif à claire-voie.

Les grilles ou éléments de fermeture (portail, portillon...) en bois ou métalliques seront privilégiés.

Sur rue : les murs en plaques de béton ou en PVC sont interdits.

Article UB 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	*2 emplacements*
• studio ou 1 pièce	*1 emplacement*
• logement de 2 ou 3 pièces	*1 , 2 emplacements*
• logement de 4 ou 5 pièces	*1 , 4 emplacements*
• logement de 6 pièces ou plus	*1 , 5 emplacements*
• hôtel	*1 emplacement par chambre*
• restaurant	*1 emplacement pour 10 m² de salle*
• commerce supérieur à 50 m² de surface de vente	*1 emplacement pour 25 m²*
• salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement pour 5 places*
• bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*
• maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
• artisanat	*1 emplacement pour 50 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.
   La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3. Pour les constructions à usage d'immeuble de logement collectif, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière non occupées par le stationnement et les dégagements sera aménagée en espaces verts.
   Pour les immeubles d'habitat collectif, cette surface ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

4. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

5. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

6. Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace libre planté commun ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement avec un minima de 1000m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1ha ; d'au moins 10% du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5000 m² et 1ha.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

Caractère de la zone

Il s'agit des zones d'habitat collectif (HLM), de la maison de retraite et de l'hôpital Saint Charles.

Ces zones peuvent recevoir des services de proximité.

Le P.L.U. comporte une zone UC répartie sur le Champ d'Heu, la rue des Martyrs de la Résistance, la rue Charles de Gaulle et le boulevard de l'Hôpital.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les caravanes isolées,

- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres,

- Les dépôts de déchets de toute nature

Article UC 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat sous réserve d'être compatible avec la tranquillité du voisinage et le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur).

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration. Cette autorisation est accordée au terme de la procédure menée dans le cadre de la réglementation sur les installations classées notamment sur la loi du 19 Juillet 1976 complétée sous réserve de l'avis favorable des services consultés comme du respect des mesures spéciales à mettre en oeuvre pour pallier les risques et nuisances.

3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 - Accès et voirie

I - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
Les accès ne doivent en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de largeur.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables.

II - Voirie

1. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres dans le cas de voies publiques ou de voies privées communes.
2. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.
   L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée avec un recul minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement existant ou prévu des voies publiques et à au moins 9 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, la règle 6-1 ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,

- la reconstruction après sinistre,
- les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu. Elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance entre la construction et la limite de propriété doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction prévue sans être inférieure à 3,50mètres.

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

1. La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

Article UC 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

1. **La hauteur maximale** est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

2. Au-dessus de cette hauteur, peuvent seuls être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, ...

3. **La hauteur absolue** des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère est de 12 mètres pour les immeubles collectifs et de 7 mètres pour les constructions individuelles.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :

   - le volume et la toiture,
   - les matériaux, l'aspect et la couleur,
   - les éléments de façade, tels que percements et balcon et coffres de volets roulants en saillie sur l a façade,

Article UC 12 - Stationnement

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	*2 emplacements*
• studio ou 1 pièce	*1 emplacement*
• logement de 2 ou 3 pièces	*1 , 2 emplacements*
• logement de 4 ou 5 pièces	*1 , 4 emplacements*
• logement de 6 pièces ou plus	*1 , 5 emplacements*
• maison de retraite	*1 emplacements pour 5 lits*
• bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvres nettes.
   La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

1. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

2. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3. Pour les constructions à usage d'immeuble de logement collectif, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière non occupées par le stationnement et les dégagements sera aménagée en espaces verts. Pour les immeubles d'habitat collectif, cette surface ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière.

4. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

5. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000m². A partir de 2000m², elles seront de plus coupées par des haies.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante pavillonnaire.

Le P.L.U. comporte une zone UD située sur plusieurs sites principalement autour du cimetière et des trois entrées de ville (Ouest, Est, Nord-Est).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière.

- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées.

- Les dépôts de déchets de toute nature.

- Les lotissements à usage d'activité.

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m2.

- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres

Article UD 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition:
   a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
   b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

3. Les installations, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
   Les accès ne doivent en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de largeur.

2. Voie en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres : qu'elles soient publiques
   ou privées, ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de tourner et de manoeuvrer. Leurs caractéristiques sont fixées
3. dans chaque cas par la collectivité locale en accord avec les services de sécurité et de lutte contre l'incendie.

4. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres).

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres et une largeur minimale de chaussée de 5 mètres, dans le cas de voies publiques ou de voies privées communales.

3. Les voies nouvelles en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ils doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux lorsqu'il existe un réseau créé à cet effet.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
   L'évacuation des eaux usées brutes dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Pou être constructible, toute parcelle doit présenter une largeur supérieure ou égale à 11 mètres en façade sur rue.

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

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée :
A la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti.

Toutefois ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt (20) mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- la reconstruction après sinistre,

- les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,
- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,
- à condition d'édifier un mur de clôture d'au moins 1,80 mètres de hauteur.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur deux des limites séparatives contiguës ou en retrait de l'ensemble des limites séparatives. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3,50 mètres.
Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...).

Article UD 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

3. Lorsque le terrain est en pente, la distance verticale mesurée de chaque point de l'égout au sol ne pourra être supérieure à 6 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UD 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux, notamment en ce qui concerne :

   - le volume et la toiture,
   - les matériaux, l'aspect et la couleur,
   - les éléments de façade, tels que percements et balcon,
   - l'adaptation au sol.

Article UD 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	*2 emplacements*
• studio ou 1 pièce	*1 emplacement*
• logement de 2 ou 3 pièces	*1 , 2 emplacements*
• logement de 4 ou 5 pièces	*1 , 4 emplacements*
• logement de 6 pièces ou plus	*1 , 5 emplacements*
• hôtel	*1 emplacement par chambre*
• restaurant	*1 emplacement pour 10 m² de salle*
• commerce supérieur à 50m² de surface de vente	*1 emplacement pour 25m²*
• bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*
• artisanat	*1 emplacement pour 50 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur absolue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

1. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

2. Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m2 de plancher hors œuvre bâti.

3. Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

5. La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements publics ou collectifs.

Le P.L.U. comporte 1 zone UE, située à l'entrée Nord de la ville. Elle regroupe le Collège Paul Claudel, le Lycée d'Enseignement Professionnel Emile Baudot, l'Etablissement Régional d'Enseignement adapté, le Gymnase et la station d'épuration.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol admises

II - Sont interdits

- Les caravanes isolées,
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à l'activité de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Article UE 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 - Accès et voirie

I - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.

Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins.
   a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
   b) 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
   c) 4 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution doivent être réalisées de manière à dissimuler le réseau de câbles.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

Toute construction doit pour tous ses niveaux être implantée à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre en traitement paysager.

Toutefois, la règle 1 ne sera pas exigée pour :

- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur,
- la reconstruction après sinistre,
- les équipements collectifs tels que postes EDF, réservoirs d'eau et installations de même nature,
- les saillies sur le domaine public sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires,

- des raisons d'ordonnancement architectural notamment dans le cas d'un projet intéressant un îlot ou plusieurs constructions,
- les unités foncières ne donnant pas directement sur rue,

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans prescription.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UE 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur absolue des constructions sera limitée à 15m.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des service publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UE 11 - Aspect extérieur

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Article UE 12 - Stationnement

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

• maison individuelle	*2 emplacements*
• studio ou 1 pièce	*1 emplacement*
• logement de 2 ou 3 pièces	*1 , 2 emplacements*
• logement de 4 ou 5 pièces	*1 , 4 emplacements*
• logement de 6 pièces ou plus	*1 , 5 emplacements*
• salles de réunions, spectacles	*1 emplacement pour 5 places*
• bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités scolaires et sportives.

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur absolue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités ferroviaires ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés. Cette zone pourra accueillir des activités économiques à vocation de loisirs.

Le P.L.U. comporte une zone UX comprenant l'ensemble des voies ferrées situées devant la gare entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la commune de Brousseval.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol admises

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances,

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière,

- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitation légères de loisirs,
- Les caravanes isolée,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les lotissements à usage d'activité,
- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m2,
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres.

Article UX 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage : d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient 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

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UX 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5 mètres,
   - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules qui sortent des propriétés de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.

3. Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :
- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UX 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

   Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.
   La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Article UX 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à cinq (5) mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

   - Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

   - Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UX 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres.

Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.
Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UX 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UX 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur au faîtage est limitée à 9m.

Article UX 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc, ... est interdit.

Article UX 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc, ...

  3 emplacements pour 100 m² de superficie hors oeuvre nette.

- Logement — *1 emplacement*
- Hôtel ou foyers assimilés — *1 emplacement pour 2 chambres*
- Restaurant — *1 emplacement pour 12 m² de salle*
- Commerce supérieur à 100 m² de vente — *1 emplacement pour 20 m²*
- Salles de cinéma, réunions, spectacles — *1 emplacement pour 10 places*
- Artisanat — *1 emplacement pour 100 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces Hors Oeuvre Nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

5. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

3. Une superficie de 10 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres haute tige.

4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m² de superficie.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UX 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques ainsi qu'aux services, bureaux, dépendances et activités annexes qui leur sont liés.

Le P.L.U comporte une zone UY située sur deux sites :
- en bordure de la route de Pont Varin (zone d'activités récentes)
- à l'entrée de ville, rue Mauljean (l'usine GHM et son crassier)

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément aux articles L 441 - 1 et R 441 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol admises

II - Sont interdits

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière,
- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets de toute nature,

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m²,

- Les parcs d'attraction,

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres.

Article UY 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient 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.

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UY 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 5 mètres,
   - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdite.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables.

Les accès aux établissements seront étudiés de manière à permettre aux véhicules qui sortent des propriétés de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire de la voirie (Etat, Département ou Commune).

II - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :
- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Elles doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7 mètres et une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UY 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

   Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.
   La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Article UY 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à dix mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés, sous réserve des prescriptions ci-dessous :

   - Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

   - Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être éloignées d'au moins 10 mètres des limites séparatives.
   Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.
Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UY 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article UY 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription

Article UY 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, etc, ... est interdit.

Article UY 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc, ...

3 emplacements pour 100 m² de superficie hors oeuvre nette.

- Etablissements industriels

3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre.

• Logement	*1 emplacement*
• Hôtel ou foyers assimilés	*1 emplacement pour 2 chambres*
• Restaurant	*1 emplacement pour 12 m² de salle*
• Commerce supérieur à 100 m² de vente	*1 emplacement pour 20 m²*
• Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement pour 10 places*
• Artisanat	*1 emplacement pour 100 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces Hors Oeuvre Nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

5. En plus de la surface nécessaire au stationnement des véhicules légers, sera réservée également en dehors de la voie publique ou privée une aire de stationnement et d'évolution nécessaire aux véhicules lourds.

Article UY 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure.

2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

3. Une superficie de 10 % minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres haute tige.

4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1 000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1 000 m² de superficie.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

Le P.L.U. comporte 5 zones I AU situées derrière le château, avenue des Martyrs de la Résistance, derrière la rue des Jardins, le Haut des Vaverins, au delà du fossé de la Barre.
Deux zones IAU sont situées à Pont Varin : rue du Vingt Août et rue de la Grange au Rupt.
Plusieurs secteurs IAUa, à l'entrée Ouest de la ville, Route de Montier en Der et à Pont Varin, à l'intérieur duquel les lotissements d'habitation sont interdits en raison de l'absence d'assainissement collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière

- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- Les carrières,
- Les constructions à usage commercial ou artisanal
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15m².

Dans le secteur IAUa :

- les lotissements, groupes d'habitations et immeubles collectifs.

Article I AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation

   A condition :

   a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation (cette opération pouvant être une ZAC, un lotissement, une AFU, un permis groupé, ...)
   b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone, avec les intentions conséquentes des esquisses d'aménagement figurant au PADD.
   c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

   Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

   Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les installations classées soumises à déclaration :

   A condition :

   a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
   b) qu'elle n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

3. Les installations et travaux divers suivants :

   - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone,

   - les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Particularités des deux zones IAUa de Pont Varin : Ne seront autorisés des constructions dans cette zone, que sous réserve que les propriétaires prennent en compte la totalité des frais de création des réseaux dimensionnés à leurs propres utilisation et à celles des futurs riverains de ces réseaux. Il ne pourra également pas être réclamés, à ces futurs riverains, la moindre participation à ces réseaux en cas de raccordement (AEP, ...).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article I AU 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.
   Les accès ne doivent en aucun cas être inférieur à 4 mètres de largeur.

2. Lorsque les rampes d'accès aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieur ou égal à 4 % de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 5 mètres)..

3. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

4. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

5. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

II - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins.

   a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire,
   b) 6 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article I AU 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

   En IAUa, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
   Particularités des deux zones IAUa de Pont Varin : Ne seront autorisés des constructions dans cette zone, que sous réserve que les propriétaires prennent en compte la totalité des frais de création des réseaux dimensionnés à leurs propres utilisation et à celles des futurs riverains de ces réseaux. Il ne pourra également pas être réclamés, à ces futurs riverains, la moindre participation à ces réseaux en cas de raccordement (AEP, ...).

2. Eaux pluviales
   Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

   En IAUa, en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées brutes dans les fosses et réseaux pluviales est interdite.
   Particularités des deux zones IAUa de Pont Varin : Ne seront autorisés des constructions dans cette zone, que sous réserve que les propriétaires prennent en compte la totalité des frais de création des réseaux dimensionnés à leurs propres utilisation et à celles des futurs riverains de ces réseaux. Il ne pourra également pas

être réclamés, à ces futurs riverains, la moindre participation à ces réseaux en cas de raccordement (AEP, ...).

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article I AU 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, à moins de cinq (5) mètres de l'alignement.

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons et deux roues non motorisées, à moins d'un (1) mètre de l'axe de cheminement.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 4 mètres.

2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris, ...).

Article I AU 9 - Emprise au sol

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

2. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article I AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles et 12 mètres pour les constructions collectives.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la distance verticale mesurée de chaque point de l'égout au sol ne pourra être supérieure à 6 mètres.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article I AU 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

   - le volume et la toiture,
   - les matériaux, l'aspect et la couleur,
   - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
   - l'adaptation au sol.

Article I AU 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

   - studio ou logement de 1 pièce *1 emplacement*

- logement de 2 ou 3 pièces — *1 , 2 emplacements*
- logement de 4 ou 5 pièces — *1 , 4 emplacements*
- logement de 6 pièces ou plus — *1 , 5 emplacements*

  + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)

- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente — *1 emplacement pour 20 m²*
- bureaux, professions libérales — *1 emplacement pour 15 m²*
- artisanat — *1 emplacement pour 50 m²*

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
   Remarque : Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.

4. Les cas spécifiques mentionnés ci-dessus comme tout autre cas non assimilable aux cas cités ci-dessus, notamment les établissements collectifs publics ou privés feront l'objet d'un examen particulier par les services compétents.

Article I AU 13 - Espaces libres et plantations

1. Toute plantation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

2. Les espaces non-utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² hors œuvre bâti..

3. Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace planté commun ayant une superficie :
   - d'au moins 30m² par logement avec un minimum de 1 000m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.
   - d'au moins 10% du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5 000m² et un ha.

4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privé de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1000 m² de superficie.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article I AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES à LA ZONE I AUy

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

Le P.L.U. comporte une zone I AUy située à l'entrée Nord de la ville, le long de la D2, près du pôle scolaire.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article I AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdit

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière
- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15 m^2,
- Les parcs d'attraction,

- Les dépôts d'épaves,

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres,

Article I AUy 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'activités

A condition :

Que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains constructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone (accès et débouché sur la RD2 : traitement paysager en bordure de la RD2, réfléchir à la desserte arrière franchissant la Blaise et pouvant désenclaver les terrains non inondables.

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

4. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être directement liées à une installation existante et d'être nécessaires à la surveillance et au gardiennage de cette installation.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article I AUy 3 - Accès et voirie

I - Accès

1. Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.

2. Les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

3. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :
   - à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
   - aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

   Elles doivent présenter une largeur minimale de chaussée de 7 mètres et une largeur minimale de plate-forme de 10 mètres.
   Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article I auy 4 - Desserte

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

2. Eaux pluviales
   Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

Article I AUy 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

Aucune construction nouvelle n'est admise en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, à moins de trois (3) mètres de l'alignement.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq (5) mètres.

   Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à une fois la hauteur du plus grand des bâtiments, cette distance ne pouvant être inférieure à cinq (5) mètres.

   Une distance supérieure peut être exigée pour assurer la sécurité incendie.

2. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article I AUy 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article I AUy 10 - Hauteur maximum des constructions

Pas de prescription.

Article I AUy 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages notamment en ce qui concerne : le volume et la toiture - les matériaux, l'aspect et la couleur.

Article I AUy 12 - Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Un nombre minimum d'emplacements pourra être fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc, ...

  3 emplacements pour 100 m² de superficie hors oeuvre nette.

- Etablissements industriels

  3 emplacements pour 100 m² de surface hors oeuvre.

• Logement	*1 emplacement*
• Hôtel ou foyers assimilés	*1 emplacement pour 2 chambres*
• Restaurant	*1 emplacement pour 12 m² de salle*
• Commerce supérieur à 100 m² de vente	*1 emplacement pour 20 m²*
• Salles de cinéma, réunions, spectacles	*1 emplacement pour 10 places*
• Artisanat	*1 emplacement pour 100 m²*

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.

3. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

Article I AUy 13 - Espaces libres et plantations

1. Dans les marges de reculement en bordure des limites de parcelle, il sera exigé l'aménagement de plantations formant écran de verdure sur toutes les limites séparatives, principalement en bordure de la D2, du pôle scolaire et le long du fossé.

2. Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.

3. Une superficie de 10% minimum du terrain doit être aménagée en espaces verts et plantée d'arbres haute tige.

4. Des écrans boisés seront aménagés autour de toute aire publique ou privée de stationnement de véhicules ayant une superficie de plus de 1000 m². Lorsque la superficie de l'aire excède 2000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives en unités ayant au plus 1000 m² de superficie.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article I AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, destinée essentiellement à l'habitat. Pour permettre une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du P.L.U. ou par une procédure de Z.A.C.

Le P.L.U. comporte une zone II AU située à Wassy au-delà du fossé de la Barre et au lieudit Les Roquelles à l'entrée Sud de Pont Varin.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Article II AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles nécessaires à la vie des habitants de la zone et où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou ballastière,

- Les terrains de camping, de caravaning ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les dépôts de déchets de toute nature,
- Les constructions à usage agricole,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 100 m² et d'une hauteur de plus de 2 mètres,
- Les carrières,
- Les constructions à usage commercial ou artisanal
- Les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 15m².

Article II AU 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Articles II AU 3 à II AU 13

Pas de prescription

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Articles II AU 14 à II AU 15

Pas de prescription

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Caractère de la zone

Zone de richesses économiques ou naturelles, réservée aux exploitations agricoles où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Le P.L.U. comporte une zone A située sur plusieurs sites : la Ferme des Pelmontais, Pré Brulé, Pré la Fraise, la Marlière, les Grandes Raies, Pièce du Prêtre, Belle Noue, les Epines, le Batard, Pré la Dame, Ronde Fauchée et la Pissotte.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

3. Les capacités d'écoulement et d'expansion des crues doivent être préservées.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II - Sont interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces

distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
   - centre équestre,
   - ferme pédagogique.

5. La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :
   - gîte rural,
   - ferme auberge,
   - centre équestre.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

   Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales
   Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

1. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

2. Les constructions doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des chemins départementaux et routes nationales.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les activités classées agricoles devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers et aux limites des zones d'habitat et de loisirs conformément aux arrêtés préfectoraux réglementant ce type d'activités.

   Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

2. Les autres constructions agricoles devront respecter les distances d'implantation prévues par le règlement sanitaire départemental.

3. Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Pas de prescription

Article A 9 - Emprise au sol

Pas de prescription

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation, liées à l'exploitation agricole, ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

   Pas de prescription en ce qui concerne les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, murs séparatifs, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

La zone comporte des éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site et du paysage, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Le P.L.U. comporte 8 secteurs N correspondant à Nb, Nb1, Nc, Nd, Nf,Nj, Nl, Np.

Le secteur Nb Il comprend plusieurs sites :

A Wassy :
- le long de la route de Bailly aux Forges (3 habitations)
- route de Pont Varin (ancienne maison garde barrière)
- derrière le cimetière, le long du chemin de la Mothe (8 habitations)
- la clinique vétérinaire et l'élevage de chevaux près du Bois de Magneux
- la zone comprenant une batterie de garages et une maison de maître entre la voie ferrée et la canal de Wassy à Saint-Dizier, de part et d'autre du chemin sur le canal
- face aux immeubles du Champ d'Heu, de l'autre côté de la rue du Champ d'Heu (4 habitations)

A Pont Varin :
- à l'entrée sud, le long de la route départementale d'Humbécourt
- de part et d'autre de la rue des Patriotes le long de la voie ferrée
- en bordure du canal, lieudit le Pommerot.

Le secteur Nb1 Zone de la clinique vétérinaire et de l'élevage de chevaux.

Le secteur Nc Emplacement du camping - caravaning près de la Digue et du stand de tir.

Le secteur Nd Zone de la déchetterie, route de Pont Varin.

Le secteur Nf Pour les forêts soumises au régime forestier et les espaces boisés à protéger.

Le secteur Nj Zone de Jardins et Vergers

Le secteur Nl Zone de loisirs :

- entre la voie ferrée et le canal de Wassy à Saint Dizier
- l'étang des Leschères
- le Parc des Promenades.

Le secteur Np Correspond au périmètre de protection de l'aspect paysager, des abords de la Blaise soumis à des risques d'inondation et près du canal, rue de la Digue.

Le secteur Nx Emplacement au Sud de la gare pour permettre la réalisation d'un hébergement en lien avec le projet d'Eco-musée.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

I - Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les capacités d'écoulement et d'expansion des crues doivent être préservées.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

II- Sont interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
2. Seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas entraîner un changement de destination.

Dans les secteurs Nb sont autorisés :

Les abris de jardin de plain-pied à condition :

- d'un seul par unité foncière,
- que la surface hors œuvre soit inférieure ou égale à 15 m²,
- que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

La réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Dans le secteur Nb1 sont autorisés :

Les abris de jardin de plain-pied à condition :

- d'un seul par unité foncière,
- que la surface hors œuvre soit inférieure ou égale à 15 m²,
- que la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 m.

La réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Les constructions et installations liées à la clinique vétérinaire et à l'élevage de chevaux.

Dans le secteur Nc sont autorisés :

Les terrains de camping-caravaning.
Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion et au gardiennage du camping-caravaning.
Les chalets de week-end de faible importance.
Les constructions et installations liées aux activités balnéaires.

Dans le secteur Nd sont autorisés :

La réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre de la déchetterie.
Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité de la déchetterie et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures.

Dans le secteur Nf sont autorisés :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

Dans le secteur Nl sont autorisés :

Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs.
La réfection, l'extension et la reconstruction à l'identique en cas de sinistre des constructions existantes.

Dans le secteur Nx, sont autorisés :

La création d'un hébergement de type ferme-auberge lié au projet d'Eco-musée.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut-être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Voirie

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de services de faire demi-tour.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II - Assainissement

1. Eaux usées
   Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales
   Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

   En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

Concernant le secteur Nb

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction doit être implantée avec un recul supérieur ou égal à 10 mètres.

Concernant le secteur Nc.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 mètres.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant le secteur Nb.

Toute construction, à moins de jouxter la limite séparative, doit respecter en tout point une distance par rapport à cette limite de 8 mètres minimum.

Concernant le secteur Nc.

Toute construction doit être implantée soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales soit être éloignée à une distance minimale de 3 mètres de celles-ci.

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

Concernant le secteur Nb.

Sur une même propriété, les constructions peuvent être implantées ou non en contiguïté les unes par rapport aux autres.

Article N 9 - Emprise au sol

Pas de prescription.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Concernant le secteur Nb

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Concernant le secteur Nc.

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres mesurés à l'égout de toiture.

Article N 11 - Aspect extérieur

Concernant le secteur Nb

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

Habitations individuelles : 2 emplacements par logement

Article N 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

Concernant le secteur Nf

1. Espaces boisés classés :

   Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

   L'autorisation de défrichement au sens du code forestier est rejetée de plein droit dans les espaces boisés classés.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription

ANNEXE

DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1- Définition des emplacements réservés aux équipements

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale du bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayant droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai d'UN AN à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du PLU de la modification ou de la révision du PLU instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au maire de la commune, le maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la mairie contre décharge.

2- Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue à l'article L. 312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est faut application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130.6.

3- Définitions utiles

a) *Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés*
Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R. 443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).
Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L. 421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) *Les terrains de camping et de caravanes aménagés*

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R. 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légales de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) *Les parcs résidentiels de loisirs*
Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (article R.443.3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) *Les installations et travaux divers*
Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnements ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Règlement sanitaire départemental

Les occupations et utilisations du sol doivent également respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental, notamment :

- le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics et interdit,
- l'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluvieux est interdite,
- les eaux résiduaires industrielles doivent être rendues compatibles, par pré-traitement, avec les caractéristiques du réseau public,
- en cas d'assainissement autonome :
    - les effluents épurés doivent obligatoirement être dirigés sur le réseau collectif s'il existe,
    - les installations doivent, dans tous les cas, être conçues de manière à pouvoir être directement branchées sur le réseau collectif, lorsque celui-ci sera réalisé.

      Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès lors que ce dernier sera réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- les eaux pluviales des constructions doivent être séparées des eaux usées.

Implantation des bâtiments agricoles

1- Implantation des bâtiments d'élevage :

a) Exploitations régies par le Règlement Sanitaire Départemental

- sont exemptés de déclaration, les bâtiments d'élevage de lapins et volailles, comprenant moins de cinquante animaux de plus de trente jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type familial
- sans préjudice de l'application des documents ou règlements d'urbanismes existants ou applicables dans la commune ou du cahier des charges et règlement de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux qui relève du Règlement Sanitaire Départemental doit respecter les règles suivantes de distance définies dans le tableau ci-dessous :

Type d'installation agricole	*Distance d'implantation par rapport aux :* - *immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers* - *zones de loisirs,* - *établissements recevant du public.*
• Elevages porcins à lisier	100 mètres
• Elevages autres à l'exception des élevages familiaux et de ceux de volailles et de lapins	50 mètres
• Elevages de plus de 50 animaux de plus de trente jours	25 mètres
• Elevages de plus de 500 animaux de plus de trente jours	50 mètres

b) Exploitations soumises à la législation des installations classées

Les installations classées agricoles doivent respecter une distance par rapport aux zones d'urbanisation définies dans le plan local d'urbanisme.