

COMMUNE DE ROBERT-ESPAGNE

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

« Vu pour être annexé à la délibération du 04 mai 2022
approuvant le PLU. »

Fait à Bar-le-Duc,
La Présidente de la Communauté d'Agglomération
Meuse Grand Sud



Nord-Est Géo Environnement
123, Rue Mac Mahon
54000 Nancy
Tel : 06.58.70.22.54 / 06.41.97.04.61
Mail : nege.associes@gmail.com

SOMMAIRE

Table des matières

Dispositions générales	2
LEXIQUE.....	10
LA ZONE UA.....	22
LA ZONE UB.....	30
LA ZONE ULci.....	38
LA ZONE UC	43
LA ZONE Ux	47
LA ZONE 1AU	53
LA ZONE 2AUc	60
LA ZONE A.....	61
LA ZONE N.....	69

Dispositions générales / PLU ROBERT-ESPAGNE

Le règlement du PLU est appliqué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

✓ Finalité du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, conformément au code de l'urbanisme.

✓ Portée juridique du règlement du Plan Local d'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Le règlement du PLU est appliqué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Au-delà du PLU, le pétitionnaire doit vérifier que son projet respecte les obligations réglementaires d'autres législations telles que :

- le code de l'environnement (ex. zones humides, cours d'eau, règlement de la publicité...),
- le code civil (ex. droit de vues par rapport au voisinage, clôtures, plantations...),
- le code de la construction et de l'habitation (ex. règles de construction, de division, de réhabilitation, sécurité des immeubles, borne électrique...),
- le code du patrimoine (ex. monuments historiques, sites de sensibilité archéologique...),
- le code forestier (exploitation forestière...),
- le code rural (exploitation agricole...)
- etc.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION GÉOGRAPHIQUE :

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Robert-Espagne.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement du PLU est appliqué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

✓ Le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme. Les articles suivants restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-23** : Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;

- 5° Les brises soleil.
- **Article R.111-26** qui dispose que Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R.111-27** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

S'ajoutent aux dispositions du règlement les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

✓ **Les servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

✓ **Les périmètres de préemption**

Lorsque le droit de préemption urbain est institué par délibération, ce dernier s'applique sur l'ensemble des zones U du territoire.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES QUI DISPOSENT CHACUNE D'UN REGLEMENT

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles). Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Des sous-secteurs sont identifiés dans certaines zones, désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre.

Figure également sur le plan les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

1. Document graphique du PLU de Robert-Espagne

❖ En zones Urbaines (U)

Sont classés en zone U les zones déjà urbanisées et équipées.

La zone U du PLU de Robert-Espagne comprend :

✓ La zone UA

Sont classés en **zone UA**, les secteurs correspondant au centre urbain. Il s'agit du cœur historique de la commune. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les équipements, activités et services nécessaires à la vie de proximité (notamment commerces) ainsi que des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UA il y a aussi les secteurs suivants :

- **UAi** : secteur concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx¹.
- **UAci** : secteur concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.

✓ La zone UB

Sont classés en **zone UB**, les secteurs correspondant aux constructions périphériques du centre ancien. Elle est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitations, les services et les activités économiques compatibles avec l'habitat.

Au sein de la zone UB il y a aussi les secteurs suivants :

- **UBi** : secteur concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.

¹ PPRI des vallées de la Saulx et de l'Orge approuvé le 29 juin 2018

- **UBc** : secteur concerné par le périmètre de captage d'eau.
- **UBci** : secteur concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.

✓ La zone UC

Sont classés en **zone UC** les secteurs des châteaux.

Au sein de cette zone il y a les secteurs suivants :

- **UCc** : secteur impacté par le périmètre de captage d'eau.
- **UCi** : secteur impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.

✓ La zone UL

Sont classés en **zone UL** les secteurs de loisirs. Au sein de la zone UL il y a :

- **Zone ULci** : secteur de loisirs impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.

✓ La zone Ux

Sont classés en **zone Ux** les secteurs à vocation d'activités économiques. Au sein de cette zone il y a les secteurs suivants :

- **Zone Uxni** : secteur à vocation économique impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et Indiciee d'un « n » pour non constructible suite à l'absence de réseaux.
- **Zone Uxci** : secteur à vocation économique impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.
- **Zone Uxn** : Zone d'activités de Trois-Fontaines. Zone d'activités de Trois-Fontaines. Indiciee d'un « n » pour non constructible suite à l'absence de réseaux.

❖ En zones A Urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser comprennent :

- ✓ **Zone 1AU** : zone réservée à l'accueil de l'habitat.
- ✓ **Zone 2AUc** : Zone de réserve foncière à plus long terme impactée par le périmètre de captage d'eau.

❖ En zone Agricole (A)

✓ Zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs ou à des services publics sont seules autorisées en zone A.

- La zone A comprend des **secteurs Ac** : zone agricole impactée par le périmètre de captage d'eau.

❖ En zone Naturelle (N)

✓ Zone N

Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;

Au sein de cette zone N, plusieurs secteurs sont créés :

- **Zone Nj**, correspond aux zones de jardins et vergers,
- **Zone Ni**, correspond à secteur impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.
- **Zone Nci**, zone naturelle impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.

2. Règlement écrit du PLU

Pour chacune des zones définies ci-dessus, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est interdit ou autorisé sous condition. Ces dispositions se déclinent autour de trois chapitres :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
3. Équipements et réseaux

Ces chapitres intègrent le plan suivant :

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

2.4. Stationnement

3. Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par un 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.

ARTICLE 5 – ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE :

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou déplacer un élément de paysage ou bâti remarquable identifié par un plan local d'urbanisme en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 6 - CLÔTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - ESPACE BOISÉ CLASSÉ :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

ARTICLE 8 – RÉSEAUX PUBLICS :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés (conformément à la réglementation en vigueur).

ARTICLE 9 – L'ALIGNEMENT :

L'alignement correspond à la limite des voies et emprises publiques au droit de la propriété privée, qu'elle résulte ou non d'un arrêté individuel d'alignement. La limite d'emprise de fait de la voie s'agissant des voies privées.

LEXIQUE / PLU ROBERT-ESPAGNE

Ce lexique définit les terminologies utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Affouillement – Exhaussement des sols :

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Acrotère :

L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de toiture ou dans le prolongement de ses murs de façade.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Alignement par rapport au domaine public :

Il correspond à la limite entre le domaine public et l'unité foncière privée.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Artisanat :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité professionnelle indépendante de transformation, de réparation ou de prestation de services destinées principalement à la vente de biens ou de service relevant du registre des métiers de l'artisanat.

Autres équipements recevant du public :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Equipements d'intérêt collectif dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour l'hébergement (hébergement d'urgence, terrain d'accueil des gens du voyage), pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples,...), pour tenir des réunions publiques, organiser des

activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier,...). Cette sous-destination comprend également l'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination inclut également les professions libérales liées à la santé.

Baie :

Ouverture pratiquée dans un mur. Elle est destinée à laisser un passage à travers le mur pour permettre aux hommes de circuler ou pour éclairer les pièces d'intérieures.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment d'intérêt patrimonial :

Bâtiment répondant aux quatre critères cumulatifs suivants :

- 1/ La construction doit présenter un réel intérêt patrimonial : construite en pierre, terre ou mixte des deux.
- 2/ La construction doit être constituée de quatre murs en pierre, terre ou mixte des deux avec ou sans toiture.
- 3/ La construction doit présenter une surface de plus de 50m² d'emprise au sol, si elle n'est pas accolée à un bâtiment principal déjà habité.
- 4/ Dans le cas d'une construction accolée à une habitation, celle-ci doit présenter au moins deux des critères suivants :
 - Une emprise cadastrale différente du bâtiment principal habité,
 - Un aspect extérieur non-uniforme au bâtiment principal habité (hauteur, toiture, façade),
 - Un volume de taille plus importante que le bâtiment habité.

Bureau :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs secondaires et tertiaires (exemple : études, conception, informatique, recherche et développement...).

Caravane :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Cellule commerciale :

Construction située en rez-de-chaussée disposant d'une vitrine en façade sur rue.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsque l'on passe d'une destination à une autre définie dans le Code de l'urbanisme.

Clôture :

Obstacle naturel ou fait de la main de l'homme, qui fixe les limites séparatives de la propriété soit avec le domaine public soit avec une autre propriété privée.

Commerce de détail :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité de vente de matière première ou de produits manufacturés, dans l'état où elles sont achetées (ou après transformation mineure) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soit les quantités vendues. L'activité peut également recouvrir la livraison et l'installation chez le client (meubles, électroménagers, ...) Les activités qui relèvent de l'artisanat commercial au sens de l'INSEE (activité de charcuterie, boulangerie, boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, cuisson de produits de boulangerie...) sont considérées comme des commerces de détail.

Commerce de gros :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ».
Activité qui consiste à acheter, entreposer et vendre directement des marchandises généralement à une clientèle professionnelle (des détaillants, des utilisateurs professionnels ou à des collectivités) et ce quelles que soient les quantités vendues.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des

éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche une autre construction (construction contiguë).

Destination :

La destination est ce pour quoi la construction est conçue, réalisée ou transformée.

TABLEAU DES DESTINATIONS

Destination (R,151-27 du Code de l'urbanisme)	Sous-destination (R151-28 du Code de l'urbanisme)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
HABITATION	Logement
	Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Équipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie
	Entrepôt

SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Centre de congrès et d'exposition

Éléments architecturaux :

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents, bandeaux, cheminée etc.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Entrepôt :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Constructions où sont stockés temporairement et éventuellement reconditionnés des produits ou matériaux.

Équipements sportifs :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football,...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases,... Les équipements sportifs intégrés dans d'autres équipements collectifs comme un établissement d'enseignement sont réputés suivre la sous destination de cet équipement.

Espace libre :

L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise au sol), par les aires de stationnement de surfaces, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». L'ensemble des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».
Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière :

Sous-destination de la catégorie « Exploitation agricole et forestière ».
Ensemble des opérations et activités d'abattage, façonnage et transport de bois, jusqu'à un dépôt plus ou moins provisoire, ou jusqu'à la porte de l'usine, qu'il s'agisse de bois d'œuvre ou de chauffage, ou de tout autre produit forestier (source : CNPF). La destination « exploitation forestière » recouvre ainsi toutes les constructions et les entrepôts dont l'usage est le stockage du bois, des véhicules et autres machines nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise forestière.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Haie :

Une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec une présence d'arbustes, et, le cas échéant, une présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ».

Logement principal d'une tierce personne dans une résidence ou un foyer avec services (Résidences pour étudiants,

Constructions destinées au logement principal, secondaire résidences pour personnes âgées, résidences pour personnes handicapées, résidence de service,...).

Hébergement hôtelier et touristique :

Sous-destination de la catégorie « Commerces et activités de service ».

Construction caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie...) gérés par du personnel propre à l'établissement.

Impasse :

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

Industrie :

Sous-destination de la catégorie « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

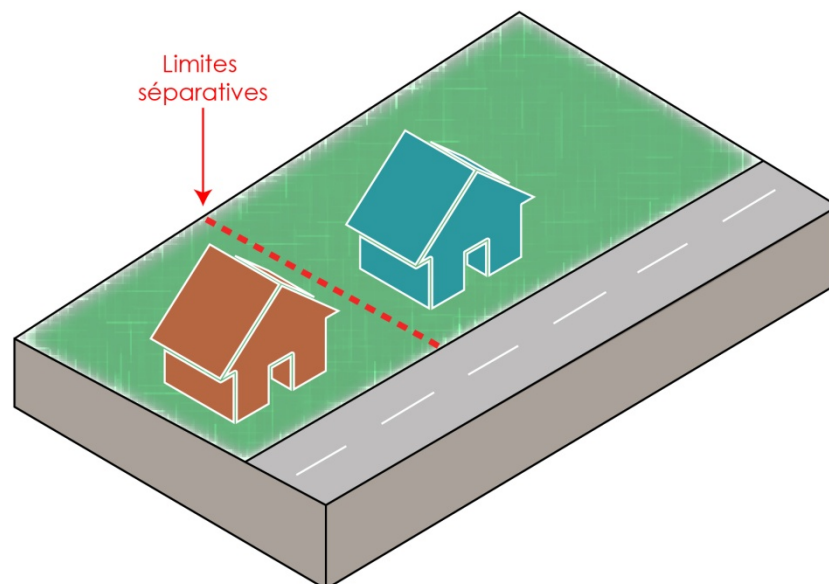
Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions des porteurs d'une mission de service public avec un accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture,...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat). Elle s'applique également aux constructions des organismes publics ou privés délégataires d'un service public administratif ou d'un service industriel et commercial (SNCF,...).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, celles conçues pour le fonctionnement de réseaux (assainissement, eau, télécom, fibre,...) ou de services urbains ainsi que les constructions industrielles concourant à la production d'énergie renouvelable.

Logement :

Sous-destination de la catégorie « Habitation ». ou occasionnel des ménages, quelle que soit le mode d'occupation (propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit...). Cette sous-destination comprend également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, les chambres d'hôtes, gîtes.... Les différentes typologies de logements (collectifs, semi-collectifs, individuels...) sont définies par le code de la construction et de l'habitation.

Marge de recul :

La marge de recul est une limite d'implantation des constructions par rapport à une voie publique, parallèle à celle-ci.

Mitoyenneté :

Elle désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture,...).

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Petit patrimoine :

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue". Exemple : fours, puits, chapelles, calvaires...

Retrait (distance d'implantation) :

Distance d'une construction par rapport aux limites de l'unité foncière. Elle est calculée perpendiculairement à ces limites.

Réhabilitation d'une construction :

Fait de réaliser des travaux visant à remettre aux normes actuelles une construction ancienne en conservant ses caractéristiques architecturales.

Rénovation d'une construction :

Fait de rebâtir à neuf une partie ou la totalité d'une construction à l'identique. La rénovation doit respecter l'intégrité de la construction, sa logique architecturale et structurelle.

Restauration d'une construction :

Fait de redonner à une construction existante son caractère d'origine.

Restauration :

Sous-destination de la catégorie « Commerce et activité de service ». Activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour une consommation immédiate en direct par une clientèle, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

Ruine : Est considérée comme une ruine et peut donc être restaurée, une construction dont les caractéristiques principales initiales sont reconnaissables visuellement et physiquement sur le terrain : emprise au sol, hauteur de la construction, forme de la charpente, emplacement des ouvertures etc.

Saillie :

Une saillie est un élément d'architecture ou un corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu de la façade d'un bâtiment.

Salles d'art et de spectacles :

Sous-destination de la catégorie « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Site de production agricole :

Un site de production agricole peut être constitué de plusieurs constructions liées à l'activité économique agricole d'une même entreprise, dont les destinations relèvent de plusieurs catégories : D'une manière générale, la destination des constructions est liée à l'usage qui en est fait.

Construction à destination « exploitation agricole » :

- ✓ Constructions nécessaires à l'acte de production (salle de traite, stabulation, stockage matériel, stockage fourrage...).
- ✓ Constructions liées aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, laboratoire de transformation des produits de l'exploitation, local de vente des produits de l'exploitation...)

Autres constructions présentes sur le site de production agricole :

- ✓ Logement de l'exploitant : destination habitation. Les chambres d'hôtes comprises dans le logement de l'exploitant relèvent de la destination habitation.
- ✓ (logement meublé voué à être loué sans service d'hôtellerie spécifique) : destination habitation.

Une même entreprise agricole peut posséder plusieurs sites de production.

Siège d'exploitation agricole :

Le siège correspond à l'adresse administrative de l'exploitation agricole.

Surface de plancher : (R 111-22 du Code de l'urbanisme)

La surface plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des embrasures des portes et fenêtres, des vides et trémies, des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre, des aires de stationnement, des combles, des locaux techniques et des caves ou celliers ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces affectées à l'habitation.

Unité foncière :

Est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE UA

Zone UA : Zone du cœur historique du village

Secteur UAi : Zone du cœur historique concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.

Secteur UAci : Zone du cœur historique concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et inclut dans le périmètre de protection du captage d'eau.

Rappel : Au sein des secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de la Saulx, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

Pour les secteurs impactés par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation	• Logement • Hébergement	
3. Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma	• Commerce de gros
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Entrepôt • Bureau	• Industrie • Centre de congrès et d'exposition

✓ **Sont également interdits :**

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées :

- L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance,
- les lotissements a usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobiles home.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
- Les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Dans le secteur UAi et UAci :

Tous les projets prévoyant des parties enterrées sous la cote de référence.

Dans le secteur UAci :

Le forage de puits et les installations destinées à recevoir des produits chimiques ou organiques polluants sont interdits.

✓ **Sont soumises à conditions particulières :**

Pour l'ensemble de la zone :

- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Aux exploitations agricoles existantes dans la zone :
 - l'agrandissement mesuré (augmentation maximale de 30% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU) et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² de surface au sol et de dépendre d'une habitation,
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par unité foncière.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

La construction principale doit être implantée

- Soit à l'alignement des voies publiques, ou en limite de l'emprise publique,
- Soit à l'alignement d'une façade existante sur une des parcelles contigües.

Des adaptations mineures pour les prolongements de façade des constructions existantes ne respectant ces règles, peuvent être accordées.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne seront exigées que par rapport à une seule des voies.

Implantation par rapport aux limites latérales :

La construction principale doit être édifiée sur au moins une des deux limites parcellaires latérales, et de préférence, sur celle qui est déjà bâtie, le cas échéant. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

Pour les marges de fond de parcelle, tout point de toute construction doit être situé soit en limite séparative soit à distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Une distance minimale de trois (3) mètres devra être respectée entre deux bâtiments non contigus. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les annexes et dépendances des bâtiments principaux,
- les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes.

Hauteur maximum des constructions.

Hauteur relative :

Lorsque les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction ne pourra excéder la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus élevé.

Hauteur absolue :

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. Pour les abris de jardins, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres toutes superstructures comprises.

Les règles précisées ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet 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.

Toitures - Volumes

- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- Une toiture à deux pans est obligatoire pour les constructions principales.
- L'aspect de la couverture des bâtiments devra reprendre la couleur de la terre cuite, tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- La pente des toitures est comprise entre 20 et 40°.
- Les chiens-assis ou autres dispositifs provoquant des saillis en toiture sont interdits.
- Les toits-terrasses sont interdits sauf sur les parties arrières des constructions non visibles depuis la rue.
- Les réhabilitations et extensions pourront conserver ou reprendre les configurations et matériaux existants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

Ouvertures

- La teinte des menuiseries doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe du PLU.

Façades

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- La couleur des façades doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe du PLU.

Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté ou non d'un dispositif à claire voie,
 - Soit d'une haie vive d'essences locales
 - Soit d'un grillage ou d'un mur en pierres sèches.
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas être supérieure à 2 m.
- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

Dans le secteur UAi, les clôtures doivent limiter au maximum le gêne à l'écoulement des eaux

Installations liées à l'énergie solaire

- Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées.
- Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'implantations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies ou les aires de stationnement, doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement :

Lorsque la configuration de la parcelle le permet, il est imposé pour les constructions individuelles à usage d'habitation, à minima, 2 emplacements, sur la parcelle, pour toute nouvelle construction.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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 voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de

telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Dans le secteur UAci : les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le systèmes de collecte.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE UB

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Zone UB : Zone d'extension d'après Guerre

Zone UBi : Zone d'extension concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.

Zone UBc : Zone d'extension inclut dans le périmètre de protection du captage d'eau.

Zone UBci : Zone d'extension concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et inclut dans le périmètre de protection du captage d'eau.

Rappel : Au sein des secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de la Saulx, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

Pour les secteurs impactés par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation	• Logement • Hébergement	
3. Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma	• Commerce de gros
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
5. Autres activités	• Entrepôt	• Industrie

des secteurs secondaire ou tertiaire	• Bureau	• Centre de congrès et d'exposition
--	--	---

✓ **Sont également interdits :**

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées :

- L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à accueillir des activités :
 - pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance,
- Les lotissements a usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobiles home.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
- Les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale.

Dans le secteur UBi et UBci:

Tous les projets prévoyant des parties enterrées sous la cote de référence.

Dans les secteurs UBc et UBci :

Le forage de puits et les installations destinées à recevoir des produits chimiques ou organiques polluants sont interdits.

✓ **Sont soumises à conditions particulières :**

Pour l'ensemble de la zone :

- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone,
- Les entrepôts liés à une activité non nuisible et compatible avec la destination de la zone,
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite, et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- À l'exploitation agricole suivante :
 - l'agrandissement mesuré (augmentation maximale de 30% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU) et la transformation des constructions agricoles existantes et leurs annexes techniques, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances nouvelles incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait sous réserves des prescriptions ci-dessous :

Les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies de circulation. La façade sur rue de la construction principale doit être implantée avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

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

Hauteur maximum des constructions.

Hauteur relative :

Lorsque les constructions sont en ordre continu, la hauteur de la construction ne pourra excéder la hauteur de la façade principale de l'immeuble mitoyen le plus élevé.

Hauteur absolue :

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. Pour les abris de jardins, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres toutes superstructures comprises.

Les règles précisées ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet 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.

Toitures - Volumes

- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- La pente des toitures est comprise entre 20 et 40°.
- L'aspect de la couverture des bâtiments devra reprendre la couleur de la terre cuite, tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- Les réhabilitations et extensions pourront conserver ou reprendre les configurations et matériaux existants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

Façades

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- La couleur des façades doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe de ce présent règlement.
- Concernant les annexes et dépendances, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier de l'UDAP).

Clôtures sur rue

- La conservation des murs de clôture traditionnels, lorsqu'ils existent, ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

En bordure de la voirie et à l'alignement de celle-ci, les clôtures devront être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.
- soit d'une haie vive d'essences locales,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.

Dans le secteur UAi, les clôtures doivent limiter au maximum le gêne à l'écoulement des eaux

Installations liées à l'énergie solaire

- Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées.
- Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'implantations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement :

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements, sur la parcelle, pour toute nouvelle construction.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Dans le secteur UBci : les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le systèmes de collecte.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE ULci

Zone ULci : Zone de loisirs concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et inclut dans le périmètre de protection du captage d'eau.

Rappel : Au sein de cette zone, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

La zone est impactée par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation		• Logement • Hébergement
3. Commerce et activité de service		• Commerce de gros • Cinéma • Hébergement hôtelier et touristique • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Salles d'art et de spectacles • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Bureau

✓ **Sont également interdits :**

Le forage de puits et les installations destinées à recevoir des produits chimiques ou organiques polluants sont interdits.

Tous les projets prévoyant des parties enterrées sous la cote de référence.

✓ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les occupations et utilisations du sol à usage de sports et de loisirs ainsi que les constructions directement liées à ces activités.

Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait sous réserves des prescriptions ci-dessous :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée.

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet 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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Pas de prescription.

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.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Dans le secteur ULci : les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le systèmes de collecte.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE UC

La zone UC correspond au périmètre des châteaux. Elle comprend un secteur indicé « c » inclut dans le périmètre de protection du captage d'eau. Elle comprend également un secteur « i » concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx.

Rappel : Au sein des secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de la Saulx, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

Pour les secteurs impactés par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation	• Hébergement • Logement	
3. Commerce et activité de service		• Commerce de gros • Cinéma • Hébergement hôtelier et touristique • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
5. Autres activités des secteurs secondaire		• Centre de congrès et d'exposition

ou tertiaire		• Entrepôt • Bureau • Industrie
---------------------	--	---

✓ **Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Est autorisé l'aménagement du château et de ses dépendances sans modification des volumes existants après avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Pour l'ensemble de la zone :

Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, piscine, local technique pour piscine, petite serre d'agrément.

Dans le secteur UCc :

Le forage de puits et les installations destinées à recevoir des produits chimiques ou organiques polluants sont interdits.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Pas de prescription.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Pas de prescription.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Pas de prescription.

Stationnement :

Pas de prescription.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pas de prescription.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Dans le secteur UCc : les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le systèmes de collecte.

DISPOSITONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

LA ZONE Ux

Zones à vocation d'activités économiques. Elle comprend plusieurs secteurs indicés :

Uxci : concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage

Uxn : Zone de Trois-Fontaines accueillant des activités nuisantes mais ne possédant pas les réseaux suffisants pour accueillir de nouvelles constructions.

Uxni : Zone de Pont-sur-Saulx concernée par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et ne possédant pas les réseaux suffisants pour accueillir de nouvelles constructions.

Rappel : Au sein des secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de la Saulx, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

Pour les secteurs impactés par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation		• Logement • Hébergement
3. Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros	• Cinéma • Hébergement hôtelier et touristique • Restauration
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Entrepôt • Bureau • Industrie	• Centre de congrès et d'exposition
---	---	---

✓ **Sont également interdits :**

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions isolées à usage d'habitation,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les terrains de camping et de caravanning,
- les constructions à usage agricole.

Dans les secteurs UXci et UXni :

Tous les projets prévoyant des parties enterrées sous la cote de référence.

Dans les secteurs Uxn et UXni :

Aucune construction n'est admise, à l'exception des équipements et aménagements publics.

✓ **Sont soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage des établissements autorisés ci-dessus.

Dans le secteur Uxci :

Les réservoirs et dépôts d'hydrocarbures liquides et gazeux à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour empêcher toute pollution de la nappe phréatique.

Dans les secteurs Uxn et UXni :

- La reconstruction des bâtiments après sinistre dans la limite de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 30% d'emprise au sol du bâtiment existant et réalisable 1 fois), à condition de ne pas compromettre l'activité du site. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une distance supplémentaire peut être demandée pour assurer la sécurité incendie.

Les constructions doivent respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière forestière des bois et boqueteaux de plus de 10 hectares.

À l'exception de celles liées à la gestion des cours d'eau, les constructions et installations devront observer un recul de 20 mètres par rapport à la rive d'un cours d'eau.

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

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 4 mètres.

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

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

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Des rideaux de plantation et des aménagements paysagers doivent être réalisés sur une superficie représentant 10% de la surface totale du terrain.

La ripisylve de la Saulx est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci doit être conservée.

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.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Dans le secteur Uxn : Aucune construction n'est admise, à l'exception des équipements et aménagements publics.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier,

le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Dans le secteur UXci : les dispositifs d'assainissement autonome avec rejet dans le milieu naturel sont interdits.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le systèmes de collecte.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER LA ZONE 1AU

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière		• Exploitation agricole • Exploitation forestière
2. Habitation	• Logement • Hébergement	
3. Commerce et activité de service		• Commerce de gros • Cinéma • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Salles d'art et de spectacles • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Industrie • Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Bureau

- Sont également interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées :

- L'implantation, changement d'activités ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation et/ou l'extension d'établissements et installations destinés à

accueillir des activités :

- pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - pouvant porter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle,
 - incompatibles avec la structure urbaine ou architecturale de la zone en raison de leur taille ou de leur importance,
- Les lotissements a usage d'activités,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les habitations légères de loisirs,
- les mobiles home.

Les installations et travaux divers suivants :

- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
- Les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- Les installations et travaux divers autres que ceux soumis ci-dessous,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- Les constructions agricoles nouvelles.

- **Sont soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

- La création ou l'extension d'ouvrages techniques d'opérateurs de réseaux et de services concessionnaires de réseaux d'utilité publique indispensables au fonctionnement des réseaux sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les installations contribuant au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie, production solaire d'électricité...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite,
- Les constructions à usage d'équipements publics,
- Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation,
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions principales sont implantées en retrait par rapport aux voies de circulation. Ce retrait est compris entre 5 et 10 mètres.

Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale.

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

A moins que la construction principale ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois (3) mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

Pour les marges de fond de parcelle, tout point de toute construction doit être situé soit en limite séparative soit à distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les unes par rapport aux autres, les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance minimum de 3 mètres.

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

Hauteur maximum des constructions.

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les annexes, dépendances et garages, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres à l'égout du toit. Pour les abris de jardins, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres toutes superstructures comprises.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet 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.

Toitures - Volumes

- Au moins 50 % du faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies,
- La pente des toitures est comprise entre 20 et 40°.
- L'aspect de la couverture des bâtiments devra reprendre la couleur de la terre cuite, tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.

Façades

- La couleur des façades doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe de ce présent règlement.
- Concernant les annexes et dépendances, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier de l'UDAP).

Clôtures sur rue

- La conservation des murs de clôture traditionnelle lorsqu'ils existent ainsi que leur reconstruction sont vivement recommandées.

En bordure de la voirie et à l'alignement de celle-ci :

- soit d'un dispositif à claire-voie, éventuellement supporté par un mur-bahut.
- soit d'une haie vive d'essences locales,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales,
- soit d'un muret maçonné et recouvert d'un crépi de la couleur de la façade de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2m.

Installations liées à l'énergie solaire

- Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées.
- Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment. Dans le cas d'implantations implantées hors bâtiment (donc au sol), celles-ci seront placées sur l'arrière de la parcelle.

Autres

- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions ou clôtures existantes ou en projet.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies et les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Stationnement :

Quand la configuration et la taille de la parcelle le permettent, il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements, sur la parcelle, pour toute nouvelle construction.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent :

- soit préférentiellement le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération (après étude démontrant la possibilité d'infiltration),
- soit l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux à un débit de fuite inférieur ou égal au débit actuellement généré, par une pluie décennale, par le terrain non urbanisé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drain de restitution, fosse ou noue...) et elles pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage). Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

S'ils s'avèrent nécessaires, les aménagements indispensables à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À LONG TERME LA ZONE 2AUc

Prescription générale :

Toutes les **occupations et utilisations du sol** sont interdites excepté les **constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs**.

DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LA ZONE A

Zone réservée à l'activité agricole. Elle comprend le secteur Ac correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage en eau potable.

Secteur Ac : secteur concerné par le périmètre de captage. Le règlement intègre le périmètre de captage.

Deux croix sont protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Celles-ci doivent être conservées.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites	Conditions
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière		
2. Habitation	• Logement	• Hébergement	Uniquement lorsqu'elles sont liées à l'exercice de l'activité agricole et leurs dépendances dès lors qu'il est utile et nécessaire à l'exploitation et à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel.
3. Commerce et activité de service	• Restauration • Artisanat et commerce de détail • Hébergement		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation. Uniquement lorsqu'ils

	hôtelier et touristique	• Commerce de gros • Cinéma • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	sont le prolongement de l'activité agricole, qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation et qu'ils se situent sur le même site d'exploitation ou à moins de 100 mètres d'un bâtiment ou d'une annexe.
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics		• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Salles d'art et de spectacles • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public	•
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Bureau	• Industrie • Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt •	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole

• **Sont également interdits :**

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupation et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe suivant sont interdites, et notamment :

- Les constructions individuelles à usage d'habitation.
- Les lotissements.
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ou sylvicole.
- Les installations et travaux divers visés aux articles R.442-1 à R.442-13 du code de l'urbanisme.
- Les unités de production photovoltaïques hors bâtiments ne peuvent être implantées sur des terrains en exploitation agricole ou sylvicole ou ayant un potentiel pour le devenir ou le redevenir.

Dans le secteur Ac :

Sont interdites toutes les constructions, installations voire usages pouvant entraîner une pollution de la nappe aquifère (stockage de lisier, fumier, assainissement autonome avec rejet en milieu naturel, etc...).

- **Sont soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage agricole ou sylvicole.
- L'extension mesurée et la réfection des bâtiments existants.
- Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal. La superficie totale des deux annexes ne devra pas excéder 60m². La distance maximale entre la construction principale et les annexes ne pourra être supérieure à 30 mètres, sauf contraintes particulières.
- Les installations classées liées aux activités agricoles ou sylvicoles de la zone.
- Les ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 30% de la surface de la construction existante), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions d'habitation et d'activités autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité

foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) existantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à des bâtiments d'exploitation agricole ou sylvicole et qu'elles soient destinées au logement de l'exploitant ou de ses salariés.

Pour toute construction provisoire ou non, dont l'édification en forêt soumise au régime forestier ou à moins d'un kilomètre de ces forêts est envisagée, le permis ne peut être délivré qu'après avis de l'ONF.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

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

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

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions agricoles devront respecter les distances d'implantation par rapport aux habitations appartenant à des tiers prévues par la réglementation sanitaire en vigueur. Elles devront également respecter les mêmes distances par rapport aux limites des zones « U » et « AU ».

Les constructions doivent respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière forestière des bois et boqueteaux de plus de 10 hectares.

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

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 5 mètres.

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

Hauteur maximum des constructions.

Hauteur absolue :

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le projet 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.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures - Volumes

- Le faîtage principal doit être parallèle à l'axe des voies.
- La pente des toitures est comprise entre 20 et 40°.
- L'aspect de la couverture des bâtiments devra reprendre la couleur de la terre cuite, tons rouges à bruns-rouges, vieillis ou nuancés.
- Les réhabilitations et extensions pourront conserver ou reprendre les configurations et matériaux existants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précitées, des travaux de toiture peuvent être réalisés sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des dites constructions.

Façades :

- La couleur des façades doit se référer au nuancier de l'UDAP présent en annexe de ce présent règlement.
- Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.
- Concernant les annexes et dépendances, les façades doivent être enduites (selon les couleurs du nuancier de l'UDAP).

Pour les constructions à usages agricoles :

- Les matériaux de gros-œuvre destinés à être enduits ne seront pas laissés bruts.

Installations liées à l'énergie solaire :

- Les installations liées à l'énergie solaire sont autorisées. Leur implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

Des haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Celles-ci doivent être conservées.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est imposé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 emplacements au minimum pour toute nouvelle construction, sur la parcelle en dehors des espaces publics.

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Assainissement et eaux pluviales

Rappel : Le rejet des effluents d'origine agricole (purins et jus divers) dans les réseaux

publics est interdit.

Eaux usées domestiques et non domestiques

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

Dans le secteur Ac : tout rejet polluant d'origine domestique ou agricole, susceptible d'altérer la qualité des eaux captées pour l'adduction en eau potable est interdit.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.

DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LA ZONE N

Zone N : Zone naturelle et forestière

Zone Nci : zone naturelle impacté par l'aléa inondation par débordement de la Saulx et par le périmètre de captage d'eau.

Zone Ni : Zone naturelle concerné par l'aléa inondation par débordement de la Saulx

Zone Nj : Zone naturelle réservée aux jardins

Rappel : Au sein des secteurs concernés par un aléa inondation par débordement de la Saulx, les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables.

Pour les secteurs impactés par le périmètre de captage, le règlement intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

1. AFFECTATION DES ZONES ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	Destinations autorisées	Destinations interdites
1. Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	
2. Habitation		• Logement • Hébergement
3. Commerce et activité de service		• Commerce de gros • Cinéma • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	• Salles d'art et de spectacles • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs		• Industrie • Centre de congrès et

secondaire ou tertiaire		d'exposition • Entrepôt • Bureau
-------------------------	--	---

- **Sont également interdits :**

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupation et utilisations du sol non mentionnées sont interdites, et notamment :

- Toute construction nouvelle, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations. Cette interdiction s'applique également à toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et mines.

Dans les secteurs Ni et Nci :

Tous les projets prévoyant des parties enterrées sous la cote de référence.

- **Sont soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres sur une surface perméable.
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
- Les postes d'observation de la faune.
- La reconstruction des bâtiments après sinistre, affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite.
- Les antennes de téléphonie mobile, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de gêne avec les habitations avoisinantes.
- Le changement de destination d'un bâtiment afin d'autoriser des

occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- Si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment ;
- Ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation, liées ou non à une exploitation agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (augmentation maximale de 30% de la surface de la construction existante), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole. Le calcul de l'augmentation de surface sera réalisé sur la base de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) existantes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Dans le secteur Nj, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol ci-après :**
 - Les abris de jardins, sous réserve de ne pas excéder 20 m² et de dépendre d'une habitation à raison d'un abri par unité foncière et à condition de respecter les conditions prévues dans ce présent règlement,
 - Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal. La superficie totale des deux annexes ne devra pas excéder 60m². La distance maximale entre la construction principale et les annexes ne pourra être supérieure à 30 mètres, sauf contraintes particulières.
- **Dans le secteur Ni, sont admises également les occupations et utilisations du sol ci-après :** les dispositions du plan de prévention des risques inondation de

la Saulx sont applicables.

- **Dans le secteur Nci, sont admises également les occupations et utilisations du sol ci-après :** les dispositions du plan de prévention des risques inondation de la Saulx sont applicables et le intègre les prescriptions réglementaires de l'arrêté.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction doit s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à accès ouvert à la circulation des véhicules motorisés.

Dans le secteur Nj : Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit respecter en tout point une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière forestière des bois et boqueteaux de plus de 10 hectares.

À l'exception de celles liées à la gestion des cours d'eau, les constructions et installations devront observer un recul de 20 mètres par rapport à la rive d'un cours d'eau.

Dans le secteur Nj : Toute construction peut s'implanter en limite séparative ou en retrait. 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 différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans les secteur Nj : la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la distance d'altitude entre ces deux points. Une distance d'au moins 4 mètres peut être exigée.

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

Hauteur maximum des constructions.

Hauteur absolue :

Définition : la hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel correspondant,

ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pas de prescription sauf dans le secteur Nj :

Dans le secteur Nj, pour les abris de jardins, la hauteur maximale est limitée à 2,50 mètres toutes superstructures comprises.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Dans le secteur Nj : le projet 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.

Toute construction devra en outre respecter les règles suivantes :

- Couverture en matériaux traditionnels ou en matériaux teintés.
- Ouvertures réduites à :
 - Superficie maximum des fenêtres : 1,5 m²
 - Une seule porte.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions :

La ripisylve de la Saulx ainsi que des haies sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Celles-ci doivent être conservées.

Stationnement :

Pas de prescription

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pas de prescription

Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Si elle est nécessaire, l'alimentation en eau se fera par raccordement au réseau public. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit raccorder ses eaux usées domestiques, en respectant ses caractéristiques et le règlement du service public d'assainissement collectif.

Quant aux eaux usées non domestiques, il est nécessaire d'obtenir au préalable, une autorisation de raccordement auprès du service gestionnaire de l'assainissement (réseau et système de traitement). Cette autorisation peut être assortie d'une convention de rejet et de contrôles. En cas d'absence ou de refus d'autorisation, les eaux usées non domestiques doivent être gérées par un dispositif spécifique à la charge du propriétaire.

Toute construction ou installation nouvelle sur un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif des eaux usées doit obligatoirement être équipée d'une installation d'assainissement non collectif (ou assainissement autonome, ou assainissement individuel) conforme à la réglementation en vigueur, et respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). En particulier, le projet d'installation d'assainissement non collectif doit préalablement être soumis à la validation du SPANC.

Si un nouveau réseau d'assainissement collectif venait à être construit, le raccordement de la construction à ce nouveau réseau sera obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la collecte et la gestion des eaux pluviales.

Même lorsqu'un réseau public existe (réseau public d'eaux pluviales ou réseau public d'assainissement unitaire), le raccordement des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle (noue d'infiltration, mares, etc.) doivent être privilégiées afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans le système de collecte.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus et dimensionnés à la nature du projet.