



**GRAND
REIMS**
COMMUNAUTÉ URBAINE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CORMICY

Transmission en Sous-Préfecture
en annexe de la délibération du
..... approuvant la Révision
du PLU de la commune de
CORMICY.

Document D1:

Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant la Révision
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Le Vice-Président



AGENCE
D'URBANISME
Région
de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES p.9

- Zone U p. 11
- Zone UX..... p. 25

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER p.43

- Zone AUa..... p. 45
- Zone AUX..... p. 57

**TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES,
NATURELLES ET FORESTIERES.....p.67**

- Zone A p. 69
- Zone N p. 83

ANNEXESp.95

- Lexique..... p. 97

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **CORMICY**.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- Les dispositions du R.N.U. demeurent applicables sur le territoire doté d'un PLU à l'exception des dispositions mentionnées aux articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30.
- Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :
 - . Des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet d'annexes au Plan Local d'Urbanisme.
 - . Des dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R151-51 à R151-53 du Code de l'urbanisme et concernant notamment les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

Article 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (dites U), en zones à urbaniser (dites zones AU), en zones agricoles (dites zones A) et en zones naturelles (dites zones N). Les plans comportent également les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

- Deux catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- **Zone U.**

La zone U comprend trois secteurs : **Ua, Ub et Uc.**

- **Zone UX ;**

- **Zone UXc.**

- Deux catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- **Zone AUa**

La zone AU comprend la zone **AUa** et le secteur **AUa1**

- **Zone AUX**

La zone AUX comprend les secteurs **AUXa et AUXc.**

- Une catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :
- **Zone A.**

La zone A comprend six secteurs : **Aa, Ae, Ah, Ap, Av et Ax.**

- Une catégorie de zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- **Zone N.**

La zone N comprend quatre secteurs : **Nb, Nh, Nj et Np.**

Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme "espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer", sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et ne constituent pas une catégorie spéciale de zones. Leur délimitation est seulement reportée sur le plan de zones.

Article 4. Adaptations mineures (Article L152-3 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le P.L.U. comporte en outre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles prennent la forme d'OAP de secteurs délimitées aux documents graphiques du règlement (art R151-10) : les zones **U, AUa et AUX** sont concernées.

Les orientations d'aménagement et de programmation prennent également la forme d'OAP thématiques transversales et concernent, en fonction des thématiques, tout ou partie du territoire communal.

ARTICLE 6 : Application de l'article R151-21 alinéa 3

Dans l'ensemble des zones définies au présent PLU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

ARTICLE 7. Composition du règlement littéral

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article **L101-3 du Code de l'Urbanisme** « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...]»

Conformément à l'article du **L151-8 du Code de l'urbanisme** « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Conformément à l'article **L151-9 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Conformément à l'article **L151-18 du Code de l'Urbanisme** « Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Conformément à l'article **R151-9 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Conformément à l'article **R151-30 du Code de l'Urbanisme** : « Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-33 du code de l'Urbanisme** : « Le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. »

Conformément à l'article **R151-27 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

Conformément à l'article **R151-28 du Code de l'Urbanisme** « Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4° Pour la destination " 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° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition. »

Structure du Règlement littéral

Section 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Article 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Article 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Article 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Article 1.3.4. Diversité commerciale

Article 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Article 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Article 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et des clôtures

Article 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Article 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Article 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Article 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Article 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Article 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Article 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article 2.5. Stationnement

Article 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Article 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Article 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Section 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

3.2. Desserte par les réseaux

Article 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Article 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Article 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Article 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Certains articles ne faisant pas l'objet de réglementation (pas de règles fixées) sont mentionnés « non réglementés ».

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Division en secteurs :

- Deux catégories de zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone U.

La zone U comprend trois secteurs : **Ua, Ub et Uc.**

- Zone UX

- Zone UXc

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE U 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;

- La création d'un terrain de camping ;

- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;

- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;

- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;

- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;

- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m ;

- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article U2 ;

- Hormis en secteur Uc, les constructions et installations destinées au commerce et à la réparation d'automobiles et de motocycles.

3. Sont interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;

- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, dépôts divers...) ;

- la création de constructions et/ou l'extension des constructions existantes, avec sous-sol (y compris semi-enterré) dans les secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

4. En secteur Ua :

Sont également interdits certains types d'occupation et d'utilisation du sol conformément aux dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE U 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone :

Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article U 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. En secteurs Ua et Ub :

2.1. Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

2.2. Les installations classées sont autorisées :

- à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ;
- et/ou qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

3. En secteur Uc, sont seules autorisées :

- les constructions et installations ainsi que les installations classées y compris celles soumises à autorisation, dès lors qu'elles sont liées aux commerces.
- les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrés aux bâtiments d'activités.

4. En secteur Ua :

4.1. Sont également interdits certains usages, affectations des sols, certaines constructions et activités conformément aux dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvé.

4.2. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation, du fait de la présence éventuelle de cavités souterraines, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

U 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

U 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

U 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

U 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

U 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

U 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

U 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Secteur Ua :

Il est fait application des dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. Secteur Ub et Uc :

2.1. Les constructions doivent être implantées :

- en limite d'emprise du domaine public ;
- et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Toutefois, dans ce dernier cas, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 50 cm en saillie par rapport au nu de la façade, sont autorisés.

2.2. Les constructions devront également respecter :

- Rue des Serres : un recul minimum tel que mentionné aux documents graphiques du document d'urbanisme ;
- un recul de 10 m minimum (calculé par rapport à la limite d'emprise du ruisseau) tel que mentionné aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.

3. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

U 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Secteur Ua :

Il est fait application des dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

2. Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

L'implantation des annexes isolées en limite de fond de parcelle est autorisée.

Toutefois, dans le cas d'un recul des constructions, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 50 cm en saillie par rapport au nu de la façade, sont autorisés.

3. Secteur Uc :

Les constructions doivent être réalisées avec un recul minimum de 10 m.

4. Les dispositions ci-avant de l'article U 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Secteur Ua :

Il est fait application des dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. Secteurs Ub et Uc :
Non réglementé.

ARTICLE U 2.2. VOLUMETRIE

U 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

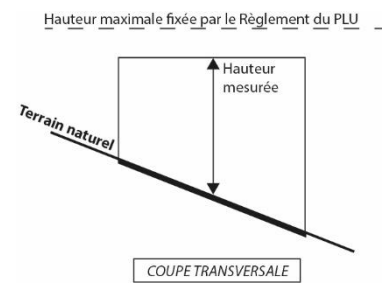
Non réglementé.

U 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. En secteurs Ub et Uc :

La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Dans l'ensemble de la zone :

2.1. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

2.2. Les installations radio électrique ou radiotéléphonique sont limitées à 12 m.

3. Secteur Ua :

Il est fait application des dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

4. Secteurs Ub et Uc :

4.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

4.2. Dans le cas de toiture en terrasse, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 9 m, même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

U 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE U 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

U 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour les secteurs Ub et Uc :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les secteurs Ub et Uc :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Hauteur maximale des constructions :

Pour les secteurs Ub et Uc :

Lorsqu'une nouvelle construction est mitoyenne à des constructions existantes dépassant la hauteur fixée, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder la hauteur des constructions mitoyennes existantes, y compris dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes.

U 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Dispositions générales, dans l'ensemble de la zone :

1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

Les dispositions ci-après de l'article U 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

En secteur Ub les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

1.2. En secteur Ua, des dispositions particulières sont également applicables conformément au règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

1.3. En secteur Ub, les dispositions ci-après de l'article U 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. Façades :

En secteur Ub :

La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades, les menuiseries et accessoires.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.

3. Toitures :

En secteur Ub :

La toiture des constructions nouvelles sera composée de deux pans (avec ou sans croupes). Les toitures ne comportant qu'un seul pan sont interdites hormis pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

La pente des constructions nouvelles à vocation d'habitations est comprise entre 30 et 45°.

La couleur des toitures des constructions nouvelles à destination d'habitation est de teinte rouge ; les matériaux de couverture pourront être en ardoise sous condition que le matériau utilisé ait le même aspect de l'ardoise par sa forme, sa teinte et sa taille (32cm x 22cm). La réhabilitation à l'identique des constructions à destination d'habitations existantes est autorisée en ce qui concerne la couleur des toitures.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente, teinte...).

Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.

Les toitures en terrasse seront végétalisées.

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.

Les tons zinc sont autorisés portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

L'alignement des lucarnes et des châssis de toit avec les ouvertures existantes en façade sera recherché sur la même construction.

4. Clôtures :

4.1. Dispositions générales, dans l'ensemble de la zone :

En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

4.2. Secteur Ua :

Des dispositions particulières sont également applicables conformément au règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

4.3. Clôtures en limite du domaine public :

En secteur Ub :

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté ou non : d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, ou d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 1,80m ;
- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.

4.4. Clôtures en limite séparative :

4.4.1. En secteur Ub :

La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4.4.2. En secteurs Ub et Uc,

- Les clôtures en limite séparative avec les zones agricole ou naturelle doivent être constituées d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2m.
- Tant en limite du domaine public qu'en limite séparative, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
- Des dispositions particulières relatives à l'aspect et à la hauteur des clôtures en limite d'emprise publique pourront être imposées, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

U 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

U 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

U 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

U 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE U 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX GRAND ZONES URBAINES

REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

U 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les dispositions ci-après de l'article U 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

1.2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

1.3. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité devront être réalisées.

1.4. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

1.5. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implantée à une distance suffisante de la construction neuve ou existante.

1.6. En secteur Ua, des dispositions particulières sont également applicables conformément au règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

2. Dans les secteurs Ub et Uc :

2.1. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat ou à l'activité aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser, sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries.

2.2. Opérations d'aménagement :

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 2000 m² de terrain et/ou comportant 4 lots, doivent comporter des espaces verts d'accompagnement représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération, dont 5% réalisés sur les parties communes.

De plus, pour le secteur non bâti (à la date d'approbation du PLU) situé entre le Chemin de Berry au Bac et le Fg de Sapigneul (au Nord Est de la zone d'habitat desservie par le rue du Moulin à Vent), ces espaces verts communs doivent représenter au total 10 % minimum de la surface de ce terrain compris en secteur Ub.

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'arbres à hautes tiges à raison de 1 arbre pour 2 emplacements.

2.3. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

U 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Continuités écologiques identifiées au titre de l'article R151-43 4° :

Tel qu'identifié aux documents graphiques du document d'urbanisme, des plantations linéaires sont à créer et doivent être constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat. La création d'accès traversant ce mail planté est autorisée.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

1. Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

1.1. Eléments boisés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

1.2. Fossés :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés. Tous travaux menés ne devront pas avoir pour effet leur suppression ou leur altération significative, et devront respecter leur emprise et tracé naturels ou d'origine, les mieux adaptés au maintien ou à l'amélioration du fonctionnement de l'hydrosystème.

U 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article U 3.2.4.

U 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE U 2.5. STATIONNEMENT

U 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Secteur Ua :

Des dispositions particulières sont également applicables conformément au règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

3. Secteurs Ub et Uc :

3.1. Véhicules motorisés :

Il doit être prévu notamment dans le cas de constructions à usage d'habitations 2 places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

3.2. Vélos :

Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- d'une place par logement,
 - d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux,
 - d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces, activités de service.
- Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

U 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

U 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
3. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.

U 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
3. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

4. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

5. En secteur Ua :

Les caractéristiques des accès sont également soumises aux dispositions réglementaires de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

U 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé.

ARTICLE U 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

U 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

U 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci est réalisé.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

U 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

1. Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article U 3.2.5.

2. Des dispositions particulières sont également applicables conformément au règlement de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX GRAND ZONES URBAINES

COMMUNAUTÉ URBAINE

U 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique) à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe. Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

U 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UX

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UX 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les opérations d'aménagement à destination d'habitation ;
- Les carrières ;
- La création d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m, hormis celles indispensables aux activités de la zone ;
- Les nouvelles constructions dans une bande de 35 m à compter de l'emprise de la nécropole militaire dite de "La Maison Bleue".

ARTICLE UX 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrés aux bâtiments d'activités.

2 Les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

3. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UX 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

5. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m (RD944) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

ARTICLE UX 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UX 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UX 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UX 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UX 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UX 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UX 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UX 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 5 m.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UX 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UX 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m. Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UX 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.2. VOLUMETRIE

UX 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

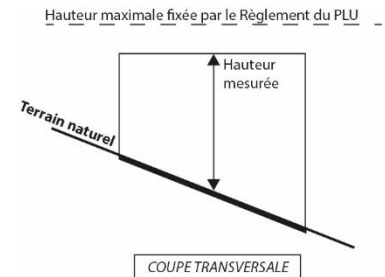
Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique dont la hauteur est limitée à 12 m. Toutefois, pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique indispensables aux activités de la zone, leur hauteur n'est pas réglementée.

UX 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UX 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UX 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

UX 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions ci-après de l'article UX 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. L'aspect des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer dans leur environnement existant.

4. Les clôtures seront constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur.

Les clôtures édifiées sur le terrain situé dans l'angle Nord formé par la RD944 et RD32 seront constituées d'un grillage à claire-voie.

UX 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UX 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UX 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le traitement du sol affecté au stationnement devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment pour les aires de stationnement dédiées au personnel et aux visiteurs.

UX 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

UX 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UX 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article UX 3.2.4.

UX 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.5. STATIONNEMENT

UX 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

2. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement proportionnées aux besoins des constructions et de l'activité, pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs, en dehors des voies de circulation.

Concernant le personnel, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour trois emplois. Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

UX 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UX 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.
3. Les constructions doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions.

UX 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, Poids Lourds, d'une largeur minimale de 4 m sur la voie publique ou privée commune. Les accès directs à la RD 944 sont interdits. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UX 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UX 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UX 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées domestiques :

Leur rejet au réseau d'assainissement public, s'il existe, est obligatoire.

3. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

UX 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article UX 3.2.5.

UX 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle (infiltration, décantation...).

UX 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UXc

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UXc 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les opérations d'aménagement à destination d'habitation ;
- Les carrières ;
- La création d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m, hormis celles indispensables aux activités de la zone.

Dans les secteurs identifiés par la Trame « Zone Humide » mentionnée aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, travaux et aménagements,
- toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
- toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

S'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

ARTICLE UXc 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

2 Les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées :

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- dans l'ensemble de la zone : dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

- et à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

3. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage. Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux commerces.

4. Les installations classées engendrant des périmètres d'isolement sont autorisées sous condition que ceux-ci ne touchent pas les zones urbaines et/ou à urbaniser à vocation d'habitat.

5. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UXc 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

ARTICLE UXc 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UXc 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UXc 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UXc 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UXc 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UXc 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UXc 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UXc 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UXc 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UXc 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UXc 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m, des limites séparatives du terrain.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXc 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UXc 2.2. VOLUMETRIE

UXc 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Secteur UXc :

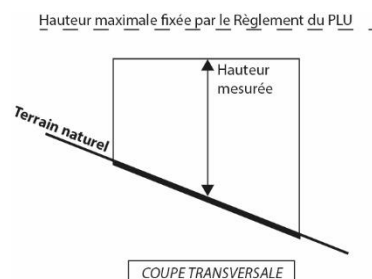
- 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.
- 1.2. Pour les constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités prévues au caractère de la zone, elles peuvent être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction initiale.

2. Les dispositions ci-avant de l'article UXc 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UXc 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique dont la hauteur est limitée à 12 m. Toutefois, pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique indispensables aux activités de la zone, leur hauteur n'est pas réglementée.

3. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage. Dans le cas de toiture en terrasse, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 9 m.

UXc 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UXc 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UXc 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UXc 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les dispositions ci-après de l'article UXc 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
3. L'aspect des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer dans leur environnement existant.
4. Lorsque la construction intègre une destination d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction.
5. Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.
6. Les clôtures en limite séparative avec les zones agricoles doivent être constituées d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2m.

UXc 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UXc 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UXc 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UXc 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE UXc 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UXc 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le traitement du sol affecté au stationnement devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment pour les aires de stationnement dédiées au personnel et aux visiteurs.

UXc 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
4. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, pour les voies de desserte internes ou pour les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).
5. Pour chaque terrain, il sera planté au minimum 5% de la surface en espace vert.
6. Un espace boisé classé est à créer tel que mentionné aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.
7. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'arbres à hautes tiges à raison de 1 arbre pour 2 emplacements.
8. Les dépôts et stockages de matériaux (à l'exclusion des déchets ultimes) nécessaires aux activités implantées à l'air libre dans la zone devront faire l'objet de plantations végétales d'accompagnement afin d'assurer leur intégration paysagère.
9. Le stockage des conteneurs de collecte des déchets devra être étudiés de façon à être non visibles depuis le domaine public. Ces espaces de stockage devront être dissimulés par des écrans végétaux de hauteur suffisante et composés d'essences végétales adaptées

UXc 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UXc 2.4.4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UXc 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article UXc 3.2.4.

UXc 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UXc 2.5. STATIONNEMENT

UXc 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.

2. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement proportionnées aux besoins des constructions et de l'activité, pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs, en dehors des voies de circulation.

Concernant le personnel, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour trois emplois. Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.

3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

UXc 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

UXc 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UXc 3.1. DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UXc 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.
3. Les constructions doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions.

UXc 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, Poids Lourds, d'une largeur minimale de 4 m sur la voie publique ou privée commune.
2. Tout nouvel accès est interdit depuis la rue des Serres. L'accès existant (à la date d'approbation du PLU) sera mutualisé.
3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UXc 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UXc 3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

UXc 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UXc 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées domestiques :

Leur rejet au réseau d'assainissement public, s'il existe, est obligatoire.

3. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

UXc 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article UXc 3.2.5.

UXc 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle (infiltration, décantation...).

Les eaux pluviales issues des voiries seront infiltrées sous forme d'accotements engazonnés, fossés, tranchées drainantes.

UXc 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles d'aménagement.

Deux catégories de zone à urbaniser, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du règlement :

- Zone AUa

La zone AU comprend la zone **AUa** et le secteur **AUa1**.

- Zone AUX

La zone AUX comprend deux secteurs : **AUXa et AUXc**.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE AUa 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :

- Les constructions à usage d'exploitation forestière.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;

- La création d'un terrain de camping ;

- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;

- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;

- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;

- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;

- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m

- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article AUa 2.2.

3. Sont interdits :

- tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement ;

- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...) ;

- la création de constructions avec sous-sol (y compris semi-enterré) dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme ;

- les opérations d'aménagement à vocation d'activités.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ARTICLE AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont fixées par le présent règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article AUa1, pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

3. Sont autorisées :

Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

4. Les installations classées sont autorisées :

- soit à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ;
- et/ou qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

AUa 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. En zone AUa, les constructions doivent être implantée :
 - en limite d'emprise du domaine public ;
 - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Toutefois, dans ce dernier cas, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 50 cm en saillie par rapport au nu de la façade, sont autorisés.
2. Les constructions devront également respecter un recul de 10 m minimum, calculé par rapport à la limite d'emprise du ruisseau identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
3. En secteur AUa1, les constructions doivent être implantées à 5 m de la limite d'emprise des voies et emprises publiques de desserte. Toutefois, un recul supérieur à 5 m est autorisé pour les garages.
4. Les dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

5. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. En zone AUa, Les constructions doivent être réalisées :

- soit d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
- soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

L'implantation des annexes isolées en limite de fond de parcelle est autorisée.

Toutefois, dans le cas d'un recul des constructions, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, chacun n'excédant pas 50 cm en saillie par rapport au nu de la façade, sont autorisés.

2. En secteur AUa1, toute construction doit être réalisée sur une des deux limites latérales menant à la voie et emprise publique de desserte. En cas d'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, la construction devra respecter une distance d'au moins 3 m.

3. Les dispositions ci-avant de l'article AUa 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.2. VOLUMETRIE

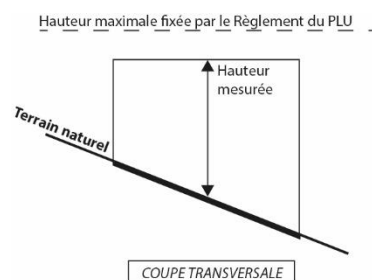
AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. Les installations radio électrique ou radiotéléphonique sont limitées à 12 m.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

4. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage. Dans le cas de toiture en terrasse, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 9 m.

5. En secteur AUa1 :

Le niveau du RDC sera situé entre 0,20 m et 0,40 m au-dessus du niveau fini de la voie de desserte ou de son trottoir au droit du terrain d'assiette de la construction.

AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

AUa 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.

Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.3.2. relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, panneaux solaires...

2. Façade :

2.1. La couleur des façades, des menuiseries et accessoires, doivent s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles des constructions anciennes existantes. L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades, les menuiseries et accessoires.

2.2. Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit non visible de l'extérieur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3. Toitures :

- 3.1. La toiture des constructions nouvelles sera composée de deux pans (avec ou sans croupes). Les toitures ne comportant qu'un seul pan sont interdites hormis pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.
- 3.2. La pente des constructions nouvelles à vocation d'habitations est comprise entre 30 et 45°.
- 3.3. La couleur des toitures des constructions nouvelles à destination d'habitation est de teinte rouge ; les matériaux de couverture pourront être en ardoise sous condition que le matériau utilisé ait le même aspect de l'ardoise par sa forme, sa teinte et sa taille (32cm x 22cm). La réhabilitation à l'identique des constructions à destination d'habitations existantes est autorisée en ce qui concerne la couleur des toitures.
- 3.4. Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante (pente, teinte...).
- 3.5. Les toitures des constructions destinées à l'habitat couvertes de chaume, de tuiles « canal » ou d'un aspect similaire sont interdites.
- 3.6. Les toitures en terrasse seront végétalisées.
- 3.7. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture, encastrés à fleur du matériau de couverture.
- 3.8. Les tons zinc sont autorisés portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
- 3.9. L'alignement des lucarnes et des châssis de toit avec les ouvertures existantes en façade sera recherché sur la même construction.

4. Clôtures :

- 4.1. Dispositions générales, dans l'ensemble de la zone :
- 4.1.1. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur sont tolérées.
- 4.1.2. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
- 4.1.3. Tant en limite du domaine public qu'en limite séparative, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
- 4.1.4. Des dispositions particulières relatives à l'aspect et à la hauteur des clôtures en limite d'emprise publique pourront être imposées, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
- 4.2. Dans la zone AUa :
- 4.2.1. Clôtures en limite du domaine public :
- Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées :
- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1,00 m surmonté ou non : d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 1,80m,
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m.
- 4.2.2. Clôtures en limite séparative :
- La hauteur des clôtures en limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures en limite séparative avec les zones agricole ou naturelle doivent être constituées d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2m.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.3. Dans le secteur AUa1 :

4.3.1 Les clôtures en limite d'emprise du domaine public doivent être constituées d'une haie vive (sans arbres plantés) doublée ou non (en arrière) d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,5 m. Les éléments techniques (coffrets...) seront à intégrer dans un muret.

4.3.2. Les clôtures en limites latérales doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. Les clôtures en limites séparatives de fond de parcelle doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. La hauteur de ces clôtures sera de 2 m maximum.

AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

AUa 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

AUa 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les dispositions ci-après de l'article AUa 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité devront être réalisées.
3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
4. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau devra être implantée à une distance suffisante de la construction neuve ou existante.
5. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat ou à l'activité, aux abords des espaces agricoles, un traitement paysager à proximité des limites séparatives concernées est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries.
6. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'arbres ou arbustes toutes les 2 places de stationnement.
7. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
8. Dans l'ensemble de la zone, un arbre à tige doit être planté par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction, dont au moins un arbre fruitier en secteur AUa1.
9. En secteur AUa1, l'aire de dépôt collectif d'ordures ménagères devra être accompagnée par un traitement paysager adapté.
10. Opérations d'aménagement :
 - 10.1. Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 2000 m² de terrain et/ou comportant 4 lots, doivent comporter des espaces verts d'accompagnement représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération, dont 5% réalisés sur les parties communes. Ces espaces verts communs doivent représenter au total 10 % minimum de la surface de chacune des zones AUa telles que mentionnées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.
 - 10.2. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 lots, un emplacement sera réservé pour la création d'une aire de jeux pour enfants.

AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

AUa 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article AUa 3.2.4.

AUa 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE AUa 2.5. STATIONNEMENT

AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.

2. Véhicules motorisés :

Il doit être prévu notamment dans le cas de constructions à usage d'habitations 2 places devant chaque logement aux abords de la voie de desserte, avec un accès direct à cette voie, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

Dans le cas d'opérations groupées ou d'aménagement d'ensemble, 1 place « visiteurs » ouverte au public devra être réalisée par logement.

En secteur AUa1, il doit être également prévu 7 places de stationnement groupées et ouvertes au public.

3. Vélos :

Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :

- d'une place par logement,
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux,
- d'une place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces, activités de service.

4. Pour les autres destinations de constructions, Le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUa 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Dans le cadre d'opération d'aménagement, la création d'impasse est autorisée dès lors que la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée est réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire. A défaut, les voies nouvelles se terminant en impasse sont interdites.
3. Les voies nouvelles se terminant en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon à permettre un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
4. En secteurs AUa1, les voies nouvelles auront une bande de roulement de 4 m.
5. Dans l'ensemble de la zone, les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.
6. En secteur AUa1, une aire de dépôt collectif des ordures ménagères sera à aménager à proximité de l'accès de la zone à urbaniser à la rue du Faubourg de la Neuville.

AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
3. En secteur AUa1, la voirie de desserte interne à créer (hors accès de sente piétonne), aura un seul accès depuis la rue du Faubourg de la Neuville.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4. En cas de division parcellaire, la parcelle issue de cette division et située à l'arrière de la parcelle en front de rue, devra comporter un accès indépendant de la première. Cet accès aura une largeur minimale de 4 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

5. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.

AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques.
Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé.

ARTICLE AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci est réalisé.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

2. L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de déversement.

AUa 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article AUa 3.2.5.

AUa 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, soit en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique), à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

2. Les eaux pluviales issues des voiries seront infiltrées sous forme d'accotements engazonnés, fossés, tranchées drainantes.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

AUa 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

ZONE AUX**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES
SOLS****ARTICLE AUX 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES
CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES**

Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

Les opérations d'aménagement à destination d'habitation ;

- Les carrières ;
- La création d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m, hormis celles indispensables aux activités de la zone.

**ARTICLE AUX 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS
ET DES ACTIVITES**

1. Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont fixées par le présent règlement et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrées aux bâtiments d'activités.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3. Les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées :

- dans l'ensemble de la zone : dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
- en secteur AUXc : également à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

4. En secteur AUXc :

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage. Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux commerces.

5. Les installations classées engendrant des périmètres d'isolement sont autorisées sous condition que ceux-ci ne touchent pas les zones urbaines et/ou à urbaniser à vocation d'habitat.

6. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

7. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article AUX 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

8. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes départementales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat et aux bureaux, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 100m (RD944) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

ARTICLE AUX 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

AUX 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

AUX 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUX 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

AUX 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

AUX 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

AUX 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

AUX 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUX 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUX 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

De plus :

- Dans le secteur AUXa : Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 m de la limite d'emprise de la RD944.
- Dans le secteur AUXc : Rue Franklin Roosevelt (RD32) : les constructions doivent observer un recul minimum de 15 m par rapport à l'emprise de la RD32, tel que mentionné aux documents graphiques du document d'urbanisme.

2. Les dispositions ci-avant de l'article AUX 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

AUX 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m, des limites séparatives du terrain.

De plus, dans le secteur AUXa, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 m de la limite séparative située en façade Sud au sein du secteur AUXa.

2. Les dispositions ci-avant de l'article AUX 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUX 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUX 2.2. VOLUMETRIE

AUX 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. Secteur AUXa : Non réglementé.

2. Secteur AUXc :

2.1. L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

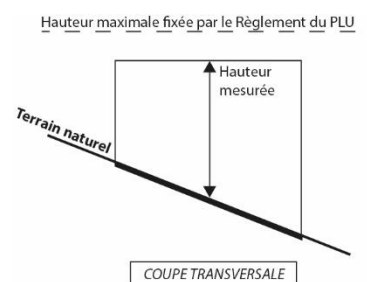
2.2. Pour les constructions existantes qui ne sont pas liées aux activités prévues au caractère de la zone, elles peuvent être reconstruites avec une emprise au sol n'excédant pas celle de la construction initiale.

3. Les dispositions ci-avant de l'article AUX 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AUX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, excepté pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique dont la hauteur est limitée à 12 m. Toutefois, pour les installations radio électrique ou radiotéléphonique indispensables aux activités de la zone, leur hauteur n'est pas réglementée.

3. Secteur AUXc :

3.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage.

3.2. Dans le cas de toiture en terrasse, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 9 m.

AUX 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUX 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUX 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

AUX 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions ci-après de l'article AUX 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. L'aspect des couvertures, la teinte des matériaux des façades, des toitures et des clôtures doivent s'harmoniser et s'intégrer dans leur environnement existant.

4. Lorsque la construction intègre une destination d'habitation, les locaux prévus pour cet usage doivent être intégrés dans le volume de la construction.

5. Secteur AUXa :

5.1. L'implantation des volumes principaux des bâtiments se fera parallèlement à la R.D.944.

5.2. Les matériaux et leur couleur s'identifieront à ceux utilisés pour les constructions existantes en zone UX contiguë, et les matériaux de façades seront de teintes mates.

5.3. Les clôtures édifiées en limite Sud et Ouest du secteur AUXa seront constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

6. Dans le secteur AUXc :

6.1. Les groupes extérieurs de climatisation et/ou pompe à chaleur installés en saillie des façades ou en toiture, doivent être non visibles depuis les espaces et voies publiques.

6.2. Les clôtures en limite séparative avec les zones agricoles doivent être constituées d'un grillage à claire voie doublé d'une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2m.

AUX 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

AUX 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AUX 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

AUX 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE AUX 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUX 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le traitement du sol affecté au stationnement devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment pour les aires de stationnement dédiées au personnel et aux visiteurs.

AUX 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4. Les parties de terrain non utilisées pour les constructions, pour les voies de desserte internes ou pour les aires de stationnement doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).

5. Pour chaque terrain, il sera planté au minimum 5% de la surface en espace vert.

6. Dans le secteur AUXa :

A proximité de la limite séparative située en façade Sud au sein du secteur AUXa et de la limite du secteur AUXa avec l'emprise de la RD944, il sera créé un espace boisé sur une profondeur minimale de 6 m à partir de la limite d'emprise. Ces plantations seront en cépées et constituées d'arbres à tige et haute tige d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

7. Dans le secteur AUXc :

7.1. Rue Franklin Roosevelt : un traitement paysager spécifique sera à réaliser en façade sur la RD32 et aux abords de l'ensemble des limites séparatives correspondant aux limites du secteur AUXc., sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant.

7.2. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

7.3. Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'arbres à hautes tiges à raison de 1 arbre pour 2 emplacements.

7.4. Les dépôts et stockages de matériaux (à l'exclusion des déchets ultimes) nécessaires aux activités implantées à l'air libre dans la zone devront faire l'objet de plantations végétales d'accompagnement afin d'assurer leur intégration paysagère.

7.5. Le stockage des conteneurs de collecte des déchets devra être étudiés de façon à être non visibles depuis le domaine public. Ces espaces de stockage devront être dissimulés par des écrans végétaux de hauteur suffisante et composés d'essences végétales adaptées.

AUX 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

AUX 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

AUX 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article AUX 3.2.4.

AUX 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ARTICLE AUX 2.5. STATIONNEMENT

AUX 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé.
2. Pour les constructions à vocation d'activités, il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement proportionnées aux besoins des constructions et de l'activité, pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel et des visiteurs, en dehors des voies de circulation.
Concernant le personnel, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement pour trois emplois. Pour les constructions d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement, réalisées en-dehors des voies publiques ou privées.
3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et d'activités, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
 - d'une place par logement,
 - d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.
4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

AUX 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

AUX 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AUX 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUX 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

2. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.

3. Les constructions doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins des constructions.

AUX 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles, Poids Lourds, d'une largeur minimale de 4 m sur la voie publique ou privée commune.

2. Les accès directs à la RD 944 sont interdits. Les accès se feront pour le secteur AUXa, par la zone UX existante. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

AUX 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE AUX 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUX 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUX 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

1. Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, s'il existe, que les effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées domestiques :

Leur rejet au réseau d'assainissement public, s'il existe, est obligatoire.

3. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUX 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article AUX 3.2.5.

AUX 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle (infiltration, décantation...).

Les eaux pluviales issues des voiries seront infiltrées sous forme d'accotements engazonnés, fossés, tranchées drainantes.

AUX 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-22

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zone et en secteurs :

La zone A comprend six secteurs : **Aa, Ae, Ah, Ap, Av et Ax.**

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE A 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article A 1.2.

2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitations.

3. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- Excepté en secteur Ah, sont interdits : la création d'un terrain de camping et la pratique de camping, l'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, la création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité en secteurs Ap, Av et Ax.

4. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A26 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944.

5. Dans les secteurs identifiés par la Trame « Zone Humide » mentionnée aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, travaux et aménagements,
 - toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
 - toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- S'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

6. La création de constructions avec sous-sol (y compris semi-enterré) est interdite dans les secteurs identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE A 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Toutefois, en secteur Ae, ces constructions et installations sont autorisées sous conditions qu'elles soient nécessaires à la création de parcs et d'équipements sportifs publics (salle de sport, terrains de jeux...) ainsi qu'aux travaux nécessaires au fonctionnement des équipements de traitement des eaux urbaines (usées et pluviales).

1.2. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004, règlementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des voies ferrées et des routes départementales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale mentionnée ci-après, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique :

- à 300m compté de part et d'autre de la route (Autoroute A26) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- à 100m compté de part et d'autre de la route (RD944) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

1.3. Sont autorisés les exhaussements et affouillements des sols, dans le respect des dispositions de l'article A 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
- . Qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage hydraulique ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux, à l'exception du secteur Av ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

2. Excepté en secteurs Ae, Ap, Av et Ax, sont également autorisées les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole ;
- ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. En secteur Ah, sont également autorisées, les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier, l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes, à

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

A 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

A 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

A 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

A 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

A 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

A 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 10 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A26,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD944 en tant que route classée à grande circulation.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

2. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE

A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteur Ah :

L'emprise au sol maximale autorisée est de :

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants sur le terrain à la date d'approbation du PLU, pour l'ensemble des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants,
- 20 % de la superficie du terrain pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier.

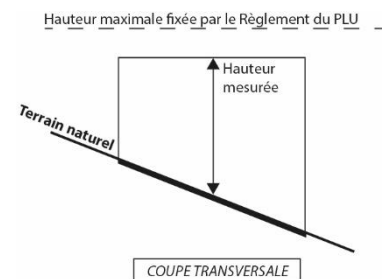
Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage et 9 m à l'acrotère pour les toitures en terrasse. Pour les installations techniques qui sont indispensables aux bâtiments d'activités autorisées dans la zone, la hauteur ne doit pas excéder 15 m.

3. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager. Toutefois, Les installations radio électrique ou radiotéléphonique sont limitées à 12 m. De plus, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité autorisées, dans le respect de l'article A 1.1., sont également limitées à 12 m de hauteur.

A 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE A 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article A 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article A 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Hauteur maximale :

Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

A 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas 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 d'habitations, les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, dans le traitement des façades (aspect des matériaux), le rythme et les proportions des percements et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

3. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

4. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

5. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

6. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

7. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

A 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Eléments ponctuels de patrimoine bâti et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19, dont la liste est annexée au présent règlement d'urbanisme écrit :

1.1. Il est interdit de démolir le patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

1.2. La restauration et/ou la modification des éléments de patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont autorisées à condition de conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou de restituer les dispositions architecturales existant à leur origine ou à valeur historique.

2. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

A 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

A 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ARTICLE A 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En secteur Aa, le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

A 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
2. Les dispositions ci-après de l'article A 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
3. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige d'essences variées, adaptées au sol et au climat locales, et devant contribuer à l'intégration paysagère et notamment aux vues émanant des axes principaux tels l' A.26, la R.D.944 et les autres voiries départementales.
4. Le long des voies départementales, les plantations nouvelles ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité des usagers de ces voies.
5. Dans l'ensemble de la zone agricole, les parties de terrain non utilisées pour les constructions, pour les voies de desserte internes ou pour les aires de stationnement, doivent être aménagées en espace vert (au moins engazonnées).

A 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

Boisements :

Les éléments de paysage identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article A 3.2.4.

A 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT

A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

A 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

A 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

A 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès directs à la RD 944 sont interdits.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

A 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques.
Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé

ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

A 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

A 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article A 3.2.5.

A 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.
2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

A 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Rappel du Code de l'Urbanisme : Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend quatre secteurs : **Nb, Nh, Nj et Np.**

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N 1.1. INTERDICTION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Sont interdites les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article N 1.2.

2. Sont interdites les opérations d'aménagement d'ensemble.

3. Sont également interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :

- Les carrières ;
- Excepté en secteur Nh, sont interdits : la création d'un terrain de camping et la pratique de camping, l'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, la création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité en secteur Np ;
- Les installations radioélectriques ou radio- téléphonique en secteur Np.

4. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

5. Dans les secteurs Np, sont également interdites les constructions et installations dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

6. Dans les secteurs identifiés par la Trame « Zone Humide » mentionnée aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, travaux et aménagements,
- toutes Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA),
- toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

S'ils sont susceptibles de porter atteinte aux milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers...).

ARTICLE N 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Dans l'ensemble de la zone naturelle :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu naturel dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

1.2. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 et du 16 juillet 2004, réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, des voies ferrées et des routes départementales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale mentionnée ci-après, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique :

- à 300m compté de part et d'autre de la route (Autoroute A26) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- à 100m compté de part et d'autre de la route (RD944) à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

1.3. Sont autorisés les exhaussements et affouillements des sols, dans le respect des dispositions de l'article N 1.1., pour au moins une des conditions suivantes :

- . Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- . Qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage hydraulique ;
- . Qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- . Qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.

1.4. Les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

2. En Secteur Nb, sont également autorisées :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- les constructions et installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole,

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. En secteur Nh :

Sont également autorisées les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier, l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que la construction d'annexes à condition que leur insertion dans l'environnement soit assurée et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4. En secteur Nj :

Sont également autorisées les constructions directement liées au jardinage ou au maraîchage sans surface de plancher habitable.

5. En secteur Np :

Sont également autorisés les travaux et aménagements ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation agricole destinée à l'élevage, dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des milieux écologiques caractéristiques du site Natura 2000 concerné.

ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

N 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

N 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

N 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

N 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

N 1.3.7. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :

- 10 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies,
- 15 m de la limite d'emprise de la Loire et de l'Aisne.

2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

3. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à 6 m au moins des limites séparatives.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article N 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteur Nb :

L'emprise au sol supplémentaire autorisée est limitée à 30 % de l'emprise au sol totale existant sur le terrain à la date d'approbation du PLU. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2. En secteur Nh :

L'emprise au sol maximale autorisée est de :

- 30% de l'emprise au sol totale des bâtiments existants sur le terrain à la date d'approbation du PLU, pour l'ensemble des extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants ;
- 20 % de la superficie du terrain pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier.

3. En secteur Nj :

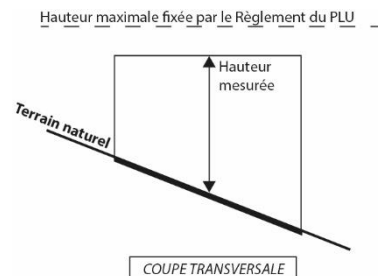
L'emprise au sol des constructions à vocation de jardin est limitée à 15 m² cumulé par unité foncière.

4. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur de la construction est calculée par rapport au terrain naturel avant travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère.

Pour toute construction, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente. La hauteur mesurée doit être inférieure ou égale à la hauteur maximale fixée par le PLU. Cette hauteur maximale est à respecter en tout point de la construction.



2. En secteur Nb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage et 9 m à l'acrotère pour les toitures en terrasse. Pour les installations techniques qui sont indispensables aux bâtiments d'activités autorisées dans la zone, la hauteur ne doit pas excéder 15 m.

3. En secteurs Nh et Np :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m au faîtage et 9 m à l'acrotère pour les toitures en terrasse.

4. En secteur Nj :

La hauteur des constructions directement liées au jardinage ou au maraîchage sans surface de plancher habitable est limitée à 3 m au faîtage.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

5. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.2.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager. Toutefois, Les installations radio électrique ou radiotéléphonique sont limitées à 12 m. De plus, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité autorisées, dans le respect de l'article N 1.1., sont également limitées à 12 m de hauteur.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article N 2.1.1. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article N 2.1.2. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Hauteur maximale :

Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.

N 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

1. Par son aspect extérieur, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

3. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, dans le traitement des façades (aspect des matériaux), le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

4. D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.
5. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.
6. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit.
7. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.
8. Pour les constructions d'habitations, les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
9. Clôtures :
 - 9.1. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage doublé d'une haie vive et perméables au passage de la petite faune.
Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.
 - 9.2. En secteur Np :
Les clôtures destinées à l'activité agricole autorisée dans les conditions définies à l'article N1.2, ne sont pas réglementées.
10. Les dispositions ci-avant de l'article N 2.3.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

N 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

1. Eléments ponctuels de patrimoine bâti et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L151-19, dont la liste est annexée au présent règlement d'urbanisme écrit :
 - 1.1. Il est interdit de démolir le patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sauf pour motif de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.
 - 1.2. La restauration et/ou la modification des éléments de patrimoine bâti remarquable repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques du règlement d'urbanisme sont autorisées à condition de conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou de restituer les dispositions architecturales existant à leur origine ou à valeur historique.
2. Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, au titre de l'article L151-19. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé, leur principe et usage de circulation existants. Seuls des aménagements compatibles avec ces objectifs de préservation y sont autorisés.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

N 2.3.6. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour la prise en compte de risques d'inondation et de submersion

Non réglementé.

ARTICLE N 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

N 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

2. Les dispositions ci-après de l'article N 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

3. Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige d'essences variées, adaptées au sol et au climat et devant contribuer à leur intégration paysagère et notamment aux vues émanant des axes principaux tels l' A.26, la R.D.944 et les autres voiries départementales.

4. En cas de plantations nouvelles :

- sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites ;
- le long des voies départementales, elles ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité des usagers de ces voies.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

N 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :

Eléments boisés :

Les éléments de paysage linéaires et/ou ponctuels identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichage partiel, leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

N 2.4.5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

1. Récupération des Eaux de Pluie :

Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Voir aussi à l'article N 3.2.4.

N 2.4.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, ou d'un grillage doublé d'une haie vive et perméables au passage de la petite faune.

ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT

N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privées.

N 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

N 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N 3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets et de sécurité.

N 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Les voies de circulation à conserver sont identifiées aux documents graphiques. Ces cheminements doivent être maintenus dans leur tracé.

ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

N 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

N 3.2.3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis, conformément aux dispositions de l'article N 3.2.5.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

N 3.2.4. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

1. Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative.

En secteur Nb, les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle. Le rejet dans les espaces agricoles ou naturels environnants ou dans le fossé latéral à la RD530 sont interdits.

2. Dans les secteurs reposant sur un sol argileux ou assimilé, les éventuels rejets ou points d'infiltration doivent être situés à une distance minimale suffisante de toute construction neuve ou existante. La récupération et l'évacuation des eaux de ruissellement doit également être réalisée aux abords de la construction neuve ou existante.

N 3.2.5. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tout projet de constructions, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Liste des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et reportés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme

Eléments :

- n°1 : restes du pont de Sapigneul qui permettait le franchissement du canal de l'Aisne à la Marne ;
- n°2 : Vestiges du village détruit de Sapigneul ;
- n°3 : Nécropole militaire de la Maison Bleue ;
- n°4 : Ancienne chapelle et calvaire.



AGENCE
D'URBANISME
Région
de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE