



COMMUNE DE LES PETITES LOGES

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature

Document D1

Règlement d'urbanisme

Compléments



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESp.15

- Zone UD p. 15

- Zone UE p.33

- Zone UX p.43

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.p.55

- Zone AU p. 55

- Zone AUX..... p. 72

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLESp.84

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERESp.95**

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.

Respect du plan local d'urbanisme

(Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).**
- **Nonobstant les dispositions** du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R.111-4 : sites ou vestiges archéologiques,
 - R 111-5, R.111-6 et R111-25: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
 - R 111-26 à R111-30: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- **L'autorité administrative peut surseoir à statuer** dans les conditions définies aux articles L.424-1, L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics : dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération, dès lors que la mise

à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.

- **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 de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication (L152-7 CU).

- **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en application de l'article L442-9 (Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6).

Rappel Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Conformément à l'Article L151-11 dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à

l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle**, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'Article L151-12, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'Article L151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU. Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Division du territoire en zones

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme «Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones»

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées.

Les plans comportent également le cas échéant, 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...

Division en zones pour le territoire de LES-PETITES-LOGES

3 catégories de zone urbaine :

- Zone UD Zone urbaine à dominante d'habitat
- Zone UE Zone urbaine à dominante d'équipement
- Zone UX Zone urbaine à dominante d'activités

2 catégories de zone à urbaniser :

- Zone AU Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone AUX Zone d'urbanisation future à dominante d'activités

1 catégorie de zone agricole :

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles

1 catégorie de zone naturelle et forestière :

- Zone N Zone naturelle

Article 5. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article 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.. »

Ces règles peuvent porter sur :

- **Affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- **Equipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Conformément aux articles L151-9 et L151-10 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. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

Conformément à l'article du R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 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.
- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

- Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.
- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.
- Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.
- Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Règlement littéral du territoire de LES PETITES LOGES

Chapitre 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

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Les dispositions réglementaires écrites complètent les règles graphiques inscrites, le cas échéant, au plan de zones.

Article 6. Informations annexes (à valeur informative)

Définitions légales et lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

(Venant compléter mais ne pouvant se substituer aux définitions du lexique national dès lors qu'il sera publié.)

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Artisanat commercial : regroupe les entreprises ayant pour activité la charcuterie, la boulangerie, la boulangerie-pâtisserie, la pâtisserie, la cuisson de produits de boulangerie. (Définition Insee)

Attique : Qualifie l'étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction.

Bâtiment annexe : est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois...

Caravanes (Article R111-47 du C.U.), sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)

Elles constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Elles recouvrent, par exemple, les destinations correspondant aux catégories suivantes : les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ; les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, centres de rééducation, résidences médicalisées... ; les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles ; les équipements socio-culturels ; les établissements sportifs à caractère non-commercial ; les lieux de culte ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

Égout de toit : Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture. L'égout du toit correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

Emplacements réservés : (article L151-41 CU). Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

(Article R*420-1 du Code de l'Urbanisme Modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4)

Équipements collectifs : ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, scolaire et préscolaire ... (Ils recouvrent, par exemple, les maisons de retraite, les crèches ...). Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Espaces boisés classés : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Faîtage : (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Habitations légères de loisirs Article R111-37 à R111-40 du C.U.,

«Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE : Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. (art. L.511-1 du Code de l'environnement)

- **Installations classées soumises à autorisation** (art. L. 512-1 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.
- **Installations classées soumises à enregistrement** (art. L512-7 du Code de l'environnement) : Celles qui sont soumises à autorisation simplifiée, sous la dénomination d'enregistrement, les installations qui présentent des dangers ou inconvénients graves pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1, lorsque ces dangers et inconvénients peuvent, en principe, eu égard aux caractéristiques des installations et de leur impact potentiel, être prévenus par le respect de prescriptions générales édictées par le ministre chargé des installations classées.
- **Installations classées soumises à déclaration** (art. L. 512-8 du Code de l'environnement) : Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

Locaux accessoires :

Ce sont des locaux qui peuvent être contigus ou situés dans la construction principale (combles, garages...) mais qui dans les faits n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation....).

L'article R421-17-b du Code de l'Urbanisme précise que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal (même si dans les faits ce n'est pas le cas). La destination principale l'emporte donc sur la destination accessoire.

Logement social : Logement locatif ou en accession financé par un prêt aidé de l'Etat.

Lotissement de moins de 10 ans, en application de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement

Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41 du Code de l'Urbanisme

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.»

Surface de plancher : Article R111-22 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture totale du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plateforme découverte. Le toit-terrasse présente une pente inférieure à 5%. La toiture terrasse accessible se distingue de la toiture terrasse inaccessible de par son utilisation. Elle ne permet pas l'occupation et la circulation des personnes, sauf pour entretien et réparations exceptionnelles.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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.

3 catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES PETITES LOGES :

Catégories de zone urbaine :

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| - Zone UD | Zone urbaine à dominante d'habitat |
| - Zone UE | Zone urbaine à dominante d'équipement |
| - Zone UX | Zone urbaine à dominante d'activités |

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

La Zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat.

Division en 2 secteurs :

- UDa
- UDb

Le secteur UDb fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) (voir document C).

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie,
 - les entrepôts.
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité sont interdites.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 4) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des espaces verts, paysagers.
- 5) Les changements de destination des bâtiments à usage d'habitation qui ne sont pas liés aux équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général, et qui ne sont pas liés aux commerces et aux activités de services.

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les aménagements d'installations classées existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

Dans le secteur UDb :

Les constructions sont autorisées à la condition d'être incluses dans une seule opération d'aménagement d'ensemble et suivant un plan d'ensemble couvrant l'intégralité du secteur.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public,
 - et/ou en retrait d'au moins 4 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 4m du domaine public.
- 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UDa :

- 1) 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.

Dans le secteur UDb :

- 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.

Dans l'ensemble de la zone :

- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance au moins égale à la hauteur divisée par 2 ($d=H/2$) et jamais inférieure à 3m.

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

- 1) Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës. (Article R 111-16 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 2) La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
- 6m entre deux constructions à usage d'habitation et d'activité.
 - 3m entre une construction à usage d'habitation, d'activité et une construction annexe et/ou dépendance.
 - 3m entre deux constructions annexes et/ou dépendances.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 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) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) ***par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3.** . Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.2. Volumétrie

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur UDa :

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UDb :

- 2) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans l'ensemble de la zone :

- 3) Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de la construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés, l'ensemble ne pouvant excéder l'emprise de la construction initiale.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées **au 2.3.1..**
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- Dans le cas de toiture-terrasse, la hauteur sera limitée à 9m maximum.
- Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :
 - un rez-de-chaussée et un comble aménageable
 - ou un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans le secteur UDb :

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2** , le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- Les toits d'aspect de chaume et de tôles ondulées galvanisées sont interdits.
- Les toits sont constitués de matériaux dont la teinte se rapproche de la tuile ou de l'ardoise.
- Les toitures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux toitures existantes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur de 2,5 m maximum
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2,5 m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50 m de hauteur.

Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

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

Non réglementé

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non règlement

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

- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté, et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

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

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

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte, et au moins une place de stationnement ne sera pas fermé et aisément accessible depuis le domaine public. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 4) Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 3 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 5) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès devront présenter une largeur de **3 mètres minimum**.

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 3 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

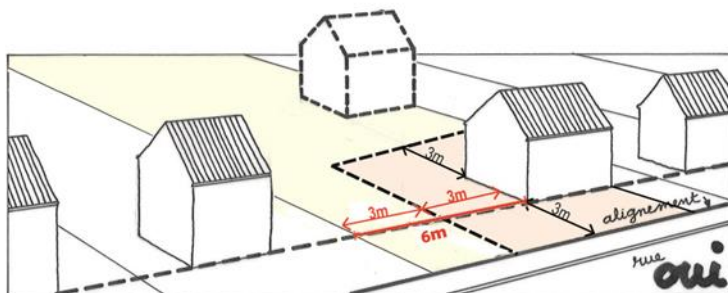


Schéma à valeur illustrative

Voirie :

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Les voies nouvelles devront présenter une emprise de chaussée de 6m minimum et une emprise totale de 8m minimum.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.
- En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise au régime d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé

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

- Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise au régime d'autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

La zone urbaine UE est une zone à dominante d'équipement correspondant majoritairement à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Pas de Division en secteurs

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)

- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

- 3) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'activités et les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à déclaration et/ou enregistrement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 3) Les constructions destinées à l'usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

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

Non réglementé

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non réglementé

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

2.2.2. La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

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

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

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

- Les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.
- Les aires de stationnement doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assuré hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.
- 2) Dans le cas d'immeubles de bureaux et ou d'habitation, il sera prévu :
 - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m²
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m².

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

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

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction, ou installation nouvelle le nécessitant devra être, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dès que celui-ci sera réalisé.
- Le branchement devra être conforme à la législation en vigueur.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

Eaux de Pluie :

- Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

La zone urbaine UX est une zone à dominante d'activités.

Division en 1 secteur :

UXa un secteur à dominante d'activités

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 3) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 4) Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 5) Les immeubles de bureaux ;
- 6) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.

- 7) Toute construction ou installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD944, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU)

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

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la RD944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures, dans le respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, et à condition d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux activités à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à 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
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

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. Toutefois, cette distance est portée à 15 m minimum de l'axe de la RD.944 et l'autoroute A.4.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 m.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.2.2. La hauteur des constructions

Non réglementé

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

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

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
- 2) Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 70% de la Surface de plancher de l'établissement.
- 3) Pour les constructions à usage d'activité artisanale : 1 place pour 30m² de Surface de plancher.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD.944, sauf aménagement répondant aux normes de sécurité routière en vigueur.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles est obligatoire.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation de repos ou d'agrément, ils doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

Eaux Usées Industrielles :

- Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

Eaux de Pluie :

- Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, doit y être raccordée par des canalisations souterraines.
- Lorsque le réseau est inexistant, la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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.

2 catégories de zone à urbaniser :

- Zone AU Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone AUX Zone d'urbanisation future à dominante d'activités

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

La zone AU est une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Aucune division en secteur.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) voir document C

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - Liées à l'industrie ;
 - les entrepôts.
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
 - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les changements de destination des bâtiments à condition d'être liés à un usage d'habitation, de commerces et services, et/ou d'équipements publics et/ou aux établissements d'intérêt général.
- 2) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- 3) Les commerces et activités de services sont autorisés à condition d'être à rez-de-chaussée.
- 4) Les constructions à usage d'activités et les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) Les aménagements d'installations classées existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 6) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les exhaussements et affouillements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Rappel : Les servitudes d'alignement (EL7) sont annexées au PLU. Dans les rues concernées, les constructions et installations y compris en cas de reconstruction après sinistre devront respecter ces alignements.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 4m de l'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
 - soit à l'identique ;
 - soit en limite d'emprise du domaine public;
 - et/ou en retrait d'au moins 4m d'emprise du domaine public.
- 4) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) 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.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**

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

- 1) Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade. Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux constructions non contiguës. (Article R 111-16 du Code de l'Urbanisme)
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 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) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2.** Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

- 3) ***par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,*** des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3.** . Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 65 % de la surface du terrain.
- Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés, l'ensemble ne pouvant excéder l'emprise de la construction initiale.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9m au faîtage par rapport au terrain naturel ou R+2 avec le dernier étage en attique.
- Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade .parallèle à la pente.
- Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

- Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- Les toits d'aspect de chaume et de tôles ondulées galvanisées sont interdits.
- Les toits sont constitués de matériaux dont la teinte se rapproche de la tuile ou de l'ardoise.
- Les toitures existantes peuvent être remises en état aux mêmes caractéristiques qu'aux toitures existantes.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public sont constituées :
 - soit d'un mur plein, d'une hauteur minimale de 2,5m,
 - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 1,00m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2,5 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2,50 m de hauteur.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

- 1) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 3) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté, et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- 4) Les aires de stationnement doivent être plantées. et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aménagements des aires de stationnement devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les 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

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte, et au moins une place de stationnement ne sera pas fermé et aisément accessible depuis le domaine public. Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation à vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 4) Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 3 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 5) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 6) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 20m² de Surface de plancher.
- 7) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m².
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D’HABITAT

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

- 1) Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.
- 2) 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 3 mètres et sera implanté à 3m minimum de la construction en front de rue.

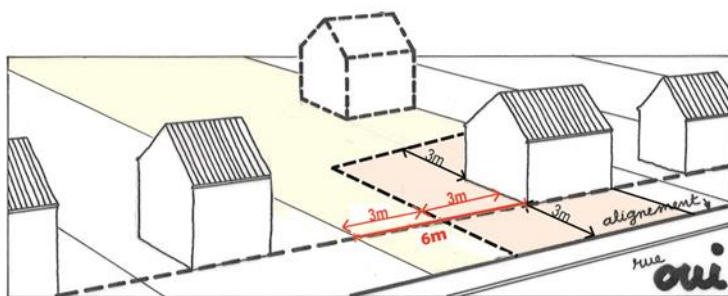


Schéma à valeur illustrative

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Les voies nouvelles de desserte interne devront présenter une emprise de chaussée de 5 m minimum et une emprise totale de 7m minimum.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

- 3) Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas de plan d'ensemble, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci sera réalisé.
- En l'attente d'un réseau public, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Eaux de Pluie :

- Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. L'infiltration in situ devra être systématiquement étudiée, dans des ouvrages privés non rétrocédables, sans rejet au réseau public

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

La zone AUX est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités.

Division en 2 secteurs :

- AUXa

- AUXb Le secteur AUXb comporte une réglementation spécifique intégrant les résultats de l'étude d'entrée de ville ayant été réalisée au titre de l'article L 111-8 du CU (L111-1-4 CU abrogé)

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) voir document C

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 3) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 4) Les constructions à destination d'activité industrielle ;
- 5) Les immeubles de bureaux ;
- 6) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.

- 7) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.

Dans le secteur AUXb :

- 8) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, ainsi que celles engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation.
- 9) Excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU), de part et d'autre de l'axe de RD944E11, RD944E12 et RD37 (trafic 1000 à 2500v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.

Dans le secteur AUXa :

- 10) Toute construction ou installation dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD944, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU)

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

Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la RD944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Le secteur AUXb comporte une réglementation spécifique intégrant les résultats de l'étude d'entrée de ville ayant été réalisée au titre de l'article L 111-8 du CU (L111-1-4 CU abrogé)

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les clôtures, dans le respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

des établissements ou des services généraux, et à condition d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.

- 3) Les constructions et installations nécessaires aux activités à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols, à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés
 - et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux
 - et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;

Dans le secteur AUXa :

- qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Dans le secteur AUXa :

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. Toutefois, cette distance est portée à 15 m de l'axe de la RD.944 et l'autoroute A.4.

Dans le secteur AUXb :

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. Toutefois cette distance est portée à 75 m de l'axe de la RD.944 et 10 m de l'emprise de la R.D.37.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, l'implantation en limite séparative est autorisée, à condition que des murs coupe-feu soient réalisés.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 m.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le cas de terrain en pente la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle.

Dans le secteur AUXb :

- 1) La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12m au faîtage par rapport au terrain naturel. Cette hauteur est portée à 15 m pour les installations techniques indispensables à ces constructions.
- 2) La hauteur des installations radioélectrique et/ou radiotéléphonique est limitée à 12 m par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).
- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.

Dans le secteur AUXb :

- Les teintes des matériaux doivent être mates et le blanc est interdit.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans le secteur AUXb :

Pour les bâtiments d'activités, le faîtage du corps principal doit être parallèle à la RD.944 et leur toiture doit être d'une teinte se rapprochant de celle de l'ardoise

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur AUXb :

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou treillage métallique plastifié vert doublé d'une haie vive, d'essences variées et locales, le tout n'excédant pas 2,00 m pour celles en limite séparative et 2,50 m pour celles en limite du domaine public et en périphérie d'opération.

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

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Dans le secteur AUXb :

- Une surface minimum de 20% de la surface des terrains devra être traitée en espace vert et plantée. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les Espaces Boisés Classés à créer portés au document graphique sont constitués d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige d'essences variées et locales. Les thuyas y sont interdits.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les 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

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- 1) Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Dans le secteur AUXa :

- 2) Aucun accès nouveau n'est autorisé sur la RD.944, sauf aménagement répondant aux normes de sécurité routière en vigueur.

Dans le secteur AUXb :

- 3) Il n'est prévu qu'un seul accès sur la R.D.37, les accès aux autres voies étant interdits
- 4) Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de 8 m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, s'il existe.
- Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles est obligatoire.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation de repos ou d'agrément, ils doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

Eaux Usées Industrielles :

- Dans l'évacuation des eaux usées industrielles, seuls les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, seront rejetés dans le réseau public d'assainissement.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

Eaux de Pluie :

- Toute construction ou installation riveraine du réseau collectif d'eaux pluviales, doit y être raccordée par des canalisations souterraines.
- Lorsque le réseau est inexistant, la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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.

La zone A est une zone agricole. Aucune division en secteur.

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 2) Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1.2
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles ou nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute.
- 5) Toute construction dans un périmètre de 100 m autour du cimetière national de SEPT-SAULX.
- 6) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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

Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m des emprises (à partir du bord extérieur de la chaussée) de la RN31 classée en catégorie 2 et à 100 m des emprises de la RN31 classée en catégorie 3, devront respecter les normes d'isolation acoustique identiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Cette zone est également soumise à l'article L 111-6 du CU (L111-1-4 CU abrogé)

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
 - aux infrastructures routières.
- 2) Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées pour l'environnement, s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.
- 3) Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ~~et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole,~~ et y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 60m² maximum de surface habitable.
- 4) Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour l'environnement sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 5) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- 6) Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

7) Les travaux, installations liés à un parc d'attraction...

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

Article 1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

Article 1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Hors agglomération, pour l'implantation des bâtiments riverains des infrastructures citées ci-après, les marges de recul suivantes doivent être respectées :

- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Ouest et de la RD 37E2 (trafic 500 à 1000 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment.
- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Est et de la RD 944E11 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe pour les autres bâtiments.

Aucune construction, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt publics, les constructions nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux, ne peut être implantée à moins de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A.4,
- 75 m de l'axe de la R.D.944,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à 3m au moins des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

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

Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

- Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- Dans le cas d'agrandissement de construction à usage d'habitation existante, l'emprise au sol de l'extension n'excède pas 50 m² et ne peut être atteint qu'une seule fois après approbation du PLU.

2.2.2. La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'activités agricole ou viticole et l'élevage, n'excède pas 12 m au faîtage par rapport au sol naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur n'excède pas 15m par rapport au sol naturel.
- Dans le cas de terrain en pente la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

- Dans le cas de remise en état, de reconstruction d'extension ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur n'excède pas la hauteur de la construction existante.
- Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les nouvelles stations radioélectriques et radiotéléphoniques, celles-ci ne doivent pas excéder 12 m par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage

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

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des autoroutes, R.N. et R.D. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales. Les plantations en haie ou en lignes ne peuvent comporter de thuyas.

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les 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 AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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 à la bretelle de raccordement à la RD.944 sont interdits.

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.

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.

Voirie :

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit 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.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement, les eaux domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines via des fosses septiques pour les eaux-vannes et sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou d'égouts pluviaux est interdite.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

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

Eaux de Pluie :

- Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou font l'objet d'un épandage souterrain.

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

- Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe

TITRE III – 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

Division en secteurs :**La zone N est divisée en 2 secteurs :**

- **N** qui correspond à la définition de la zone naturelle et forestière du code de l'urbanisme. Ce secteur couvre des terrains situés le long de la RD944.
- **Np** qui correspond à un secteur protégé, concerné notamment par le périmètre de protection du captage d'eau potable.

Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la R.D.944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans les secteurs N et Np :

- 1) Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 5) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250 m de l'emprise de la RD944 et à 300 m de l'autoroute A.4, devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est également soumise à l'article L111-6 (ex-L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Les clôtures sous réserve du respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur N :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires :
 - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
 - aux infrastructures routières.
- 2) Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées pour l'environnement, s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat et qu'ils soient compatibles avec les périmètres de protection de captage.
- 3) Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.

Dans les secteurs N et Np

- 4) Les murs de clôture sont autorisés dans le respect des dispositions définies au 2.3.4.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Dans le secteur N

- 5) La remise en état des constructions existantes.
- 6) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 60m² maximum de surface habitable.
- 7) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

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

Non réglementé

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

Non réglementé

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : Pas de Prescription Particulière.

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

Dans les secteurs N et Np

Hors agglomération, pour l'implantation des bâtiments riverains des infrastructures citées ci-après, les marges de recul suivantes doivent être respectées :

- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Ouest et de la RD 37E2 (trafic 500 à 1000 véhicules/jour), 15m/axe de la chaussée pour les habitations et tout autre bâtiment.
- pour toutes les zones situées le long de la RD 37 Est et de la RD 944E11 (trafic 1000 à 2500 véhicules/jour), 25m/axe de la chaussée pour les habitations et 20m/axe pour les autres bâtiments.

Aucune construction, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt publics, les constructions nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux, ne peut être implantée à moins de :

- 100 m de l'axe de l'autoroute A.4,
- 75 m de l'axe de la R.D.944,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Pas de prescription particulière.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

- Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): Pas de Prescription Particulière.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur N :

- Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone :

- Pour les autres constructions et les O.T.N.F.S.P. : Pas de Prescription Particulière, sauf pour les installations radioélectrique ou radio téléphonique, dont la hauteur est limitée à 12 m par rapport au terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Non réglementé

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-27).

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans les secteurs N et Np

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur **maximale** de 2,5m,
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1,00m surmonté ou non d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2,5 m.
- soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

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

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Non réglementé

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

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé

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

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres est subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des autoroutes, R.N. et R.D. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales. Les plantations en haie ou en lignes ne peuvent comporter de thuyas.

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

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Pas de Prescription Particulière.

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes la circulation publique.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Les nouveaux accès à la R.D.944 sont interdits.

Voirie :

Non réglementé.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Non réglementé.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Non réglementé.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

. Eaux de Pluie :

- Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES



AGENCE RÉGION DE
D'URBANISME REIMS
Développement & Prospective