



PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de FISMES

APPROBATION



Vu pour être annexé à la
délibération du
28 juin 2018

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Le Vice Président,

Pierre Georgin

Document D1

Règlement d'urbanisme



AGENCE RÉGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES p.3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESp.15

- Zone UB p.16
- Zone UC..... p.26
- Zone UD p.39
- Zone UE..... p.51
- Zone UX..... p.62

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .p.73

- Zone AUX..... p. 73
- Zone AU p. 85

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLESp.96

- Zone A p. 96

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p.107

- Zone Np. 107

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, L153-11, L311-2 et L313-2 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 FISMES

Plusieurs catégories de zone urbaine, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement :

- Zone UB Zone urbaine à dominante d'habitat de grands ensembles
- Zone UC Zone urbaine continue à dominante d'habitat
- Zone UD Zone urbaine discontinue à dominante d'habitat
- Zone UE Zone urbaine d'équipements
- Zone UX Zone à dominante d'activités

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

- Zone AU Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
 - 1AU A court, moyen terme
 - 2AU A long terme
- Zone AUX Zone d'urbanisation future à dominante d'activités
 - 1AUX A court, moyen terme
 - 2AUX A long terme

1 catégorie de zone agricole, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles

Zone divisée en 2 Secteurs :

- Secteur A : secteur agricole cultivé.
- Secteur Ap : secteur d'intérêt paysager pour leur situation géographique en ligne de crête;

1 catégorie de zone naturelle, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du règlement :

- Zone N Zone naturelle, agricole et forestière

Zone divisée en 3 Secteurs :

- Secteur Na : secteur naturel boisé à maintenir et à remettre en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.
- Secteur Ns : 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité.
- Secteur N : secteur naturel.

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 FISMES

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-bâties 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.

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)

Equipements 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. L.512-7 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

15

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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

Division en secteurs :

- Zone UB Zone urbaine à dominante d'habitat groupé
- Zone UC Zone urbaine continue à dominante d'habitat
- Zone UD Zone urbaine discontinue à dominante d'habitat
- Zone UE Zone urbaine d'équipement
- Zone UX Zone à dominante d'activités

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Division en secteur :

- Zone UB Enclave bâtie à l'Ouest du centre ancien, réalisée dans le cadre d'une opération groupée

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,
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation,
- 3) Les carrières.
- 4) 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.
- 5) Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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.
- En application du Code de l’Urbanisme, les changements de destination ou d’usage d’un local ou d’un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations à usage d’activités des secteurs secondaires ou tertiaires ainsi que les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à déclaration ou à 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.
- 2) 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 ;
- 3) Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l’article 1.1.
- 4) Les lotissements et les constructions groupées.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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 l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être édifiées à 10 m minimum de l'emprise des voies publiques.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être édifiées à 10 m minimum des limites séparatives à l'exception des constructions n'excédant pas une hauteur de 3,50 m au faîtage pour lesquelles l'implantation en limite séparative est autorisée.

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

- 1) Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être distantes d'un minimum de 20 m.
- 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

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 l’ensemble de la zone :

- Pas de prescription particulière.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l’ensemble de la zone :

- La hauteur des bâtiments par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 15m.

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

- Les toitures en tôle galvanisée sont interdites.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- Les toits de chaume sont interdits

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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

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 surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être engazonnées et plantées (conifères, arbres d'ornement...)

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'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 devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
 - Habitations : 1 place par logement,
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges,
 - Restaurants et salle de spectacle : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.
- 3) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 4) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².
 -
- 5) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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

Article 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 en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

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

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Article 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'HABITAT

Article 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, et seront à la charge des propriétaires riverains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 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 :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet :

- **Prioritairement**, d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- **Secondairement**, un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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.

Division en sous-secteurs :

- UCa correspondant au centre ancien de FISMES
- UCb correspondant aux centres anciens de Fismette et du Hameau de Villette
- UCc correspondant à l'ancienne Fonderie Roche

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,
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 3) Les carrières.
- 4) 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.
- 5) Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 6) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans le secteur UCb

- 7) Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan. Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrêté ministérielle du 28/11/2008).

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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à 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.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement 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 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 ;

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

Dans le secteur UCb

4) Dans la bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan :

- les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.

- les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :

- les affouillements, remblaiements.

- la création de plan d'eau.

- les travaux nécessaires aux infrastructures routières.

Dans l'ensemble de la zone :

5) En application de l'article R151-41-3° du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains

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 l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions devront être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
 - soit à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
- 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 à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
 - soit à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
- 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 l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions y compris les abris de jardins devront être :
 - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre à l'exception des piscines
 - soit sur l'une des limites latérales, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- 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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, 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.
- 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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 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.

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 UCa

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 100 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur UCb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur UCc

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur UCa

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère, par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UCb

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère, par rapport au niveau du terrain naturel.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

Dans le secteur UCc

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans l’ensemble de la zone :

- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas d’agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- 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.

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

- 1) Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée au 2.2.2., le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu’à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas d’agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée au 2.2.2, il est possible d’agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n’excédant pas la hauteur de la construction 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 toitures en tôle galvanisée sont interdites.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade
- Les toits de chaume sont interdits

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures réalisées à l’alignement devront être constituées :

- soit d’un mur bahut d’une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d’un dispositif à claire voie, à l’exception de grillage ; le tout ne devant pas excéder 2,50 m
- soit d’un mur plein une hauteur minimale de 2 m et maximale de 2,50 m.

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 surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées. Ces aménagements devront permettre l’infiltration des eaux pluviales.
-

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d’espèces adaptées à l’écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l’on trouve habituellement sur les rives du cours d’eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

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.

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 devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
 - Habitations: 1 place par logement,
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Salle de spectacles : 1 place pour 10 sièges,
 - Restaurants et salle de spectacle : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 3) Pour les habitations, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction, sous réserve de la présentation d'un titre de propriété ou de la justification d'une location d'une durée d'1 an minimum.
- 4) Pour les activités de commerces, de service, des activités secondaires ou tertiaires, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 5) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 6) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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 :

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 en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

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

Article 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’HABITAT

Article 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, et seront à la charge des propriétaires riverains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles :

Non réglementé.

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 :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet :

- **Prioritairement par** infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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.

Division en sous-secteurs :

- UDa correspondant à la définition proprement dite de la zone,
- UDb correspondant à un secteur faisant l'objet d'un assainissement individuel

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,
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 3) Les carrières.
- 4) 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.
- 5) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.

Dans le secteur UDa

- 6) Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan. Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrête ministérielle du 28/11/2008).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- 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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions mixtes (habitat, services et activité) de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UD 1.
- 2) Les lotissements et les constructions groupées.
- 3) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à 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.
- 4) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 5) Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et/ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitations.
- 6) 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 UDa

- 7) Dans la bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

- les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d’être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d’eau.
 - les travaux nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires.

Dans l'ensemble de la zone :

- 8) En application de l’article R151-41-3° du Code de l’urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l’objet d’une autorisation préalable tout en permettant l’adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.
- 9) Les défrichements hors des espaces boisés classés.
- 10) Les coupes et abattages d’arbres dans les Espaces Boisés Classés.

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 l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions devront être édifiées :
 - soit à l'alignement des voies publiques.
 - soit à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques.
- 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 à l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
 - soit à 3 m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la marge de recul qui s'y substitue.
- 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.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions y compris les abris de jardins devront être :
 - soit d'une limite latérale à l'autre, à l'exception des piscines ;
 - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m ;
 - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m, à l'exception des piscines.
- 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) Les constructions en toiture terrasse doivent être réalisées à 3 m des limites séparatives.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'un minimum de 3 m.
- 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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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.

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

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 m au faîtage et 10 m à l'acrotère, par rapport au niveau du terrain naturel.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- Toutefois, lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci-avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée ci avant, elles peuvent respecter les règles alternatives énoncées au 2.3.1..
- 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.
- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m.

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

- 1) Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée au 2.2.2., le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée au 2.2.2, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction 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 de chaume sont interdits.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- Les toits terrasses sont autorisés et non accessibles. Les toits terrasses peuvent être végétalisés.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

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

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m 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 m.

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa 11.3.1.

- soit d'un mur plein ne devant pas excéder 2 m.

Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

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-bâties 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 seront maintenues ou remplacées par une végétalisation équivalente.
- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, un dixième de la superficie de l'opération devra être végétalisées.
- Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté en espace vert commun.
- Les aires de stationnement devront être végétalisées.

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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 devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
 - Habitations: 3 place par logement, dont 2 places non couvertes sur la parcelle,
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants et salle de spectacle : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.
- 3) Pour les habitations, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction, sous réserve de la présentation d'un titre de propriété ou de la justification d'une location d'une durée d'1 an minimum.
- 4) Pour les activités de commerces, de service, des activités secondaires ou tertiaires, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 5) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 6) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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 :

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 en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

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

Non réglementé

Article 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'HABITAT

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

Eaux usées :

Dans le secteur UDa

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, et seront à la charge des propriétaires riverains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le secteur UDb

En l'attente du réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles :

Non réglementé.

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 :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet :

- **Prioritairement** par infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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.

Pas de Division en sous-secteurs :

UE

zone regroupant principalement des équipements publics communaux et intercommunaux

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 de toute nature qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux à vocation sportive, éducative, sociale, de loisirs, culturels, de santé et de sécurité.
- 2) Les créations d'installations classées qui ne sont pas liées aux équipements communaux ou intercommunaux et/ou aux vocations définies dans le caractère de la zone.
- 3) Les carrières.
- 4) 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.
- 5) A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public, les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- 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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (13) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions de toute nature, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.1.
- 2) Les équipements publics communaux et intercommunaux, à vocation sportive, éducative, sociale et de loisirs (groupes scolaires, collège, hôpital, plateaux sportifs, cimetière ...)
- 3) Les installations classées pour l'environnement, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.1.
- 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 ;
- 5) En application de l'article R151-41-3° du Code de l'urbanisme, pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage, la démolition est soumise à déclaration préalable et tout travaux doivent faire l'objet d'une autorisation préalable tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.
- 6) Les défrichements.
- 7) À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.

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

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

Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, et les installations classées autorisées, les constructions et/ou installations seront implantées soit en alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, et les installations classées autorisées, les constructions et/ou installations seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1 m.

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

Non réglementé

2.2.2. La hauteur des constructions

- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

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

- 1) Lorsque la construction future sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée au 2.2.2., le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes dépassant la hauteur fixée au 2.2.2, il est possible d'agrandir et/ou de reconstruire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction 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 de chaume sont interdits.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Non réglementé.

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES 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 devra être assuré en-dehors des voies publiques.
- 2) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 3) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².
- 4) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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 :

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 en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire 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.
- Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

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

Non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Article 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.

Article 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, et seront à la charge des propriétaires riverains.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'attente du réseau public, les eaux usées seront évacuées conformément à la réglementation en vigueur

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 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 :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet :

- **Prioritairement** par infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article 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.

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

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

Division en 3 secteurs :

Le secteur UXa correspond aux lieux dits « Au pré de l'Épinette », « Landrecy », « Près des trois moulins », « à la Fosse Benoit » et « à Saint Ladre »

Le secteur UXb correspond aux enclaves d'activités insérées dans le tissu urbain.

Le secteur UXc aux lieux dits « Les longerons » et « Le Pré Sene », la particularité de ce secteur est liée à la desserte partielle en Assainissement Eaux Usées.

2 sous-secteurs : UXc1 et UXc2 (concerné par la ZNIEFF « Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes ».)

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) Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 2) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 3) Les lotissements à usage d'habitation.
- 4) Les carrières.
- 5) Les défrichements dans les espaces Boisés Classés.
- 6) A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public,
 - les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.
- 7) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.

Dans le secteur UXa, UXc1 et UXc2

- 8) Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan. Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrêté ministérielle du 28/11/2008)

Dans le secteur UXa

- 9) Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans le secteur délimité au plan contribuant aux continuités écologiques (au titre de l'article L151-23 CU).

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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont intégrées au bâtiment et limitées à 80 m², 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.
- 2) À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.
- 3) Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux.
- 4) Les travaux équipement et constructions nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- 5) 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 UXa , UXc1 et UXc2

- 6) Dans la bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux.
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d'eau.
 - Les travaux nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des rives de la Vesle ou de l'Ardre.
- 2) Les constructions devront être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 3) Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, les constructions seront implantées soit en alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.
- 4) Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m sauf pour les CINASPIC et OTNFSP
- 2) Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 3) Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

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 l'ensemble de la zone :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

Dans le secteur UXb

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 m au faîtage et 12 m à l'acrotère par rapport au niveau du 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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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) Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans le secteur UXc2

Les clôtures en limite séparative implantées en fond de parcelle, en limite de la zone naturelle seront perméables.

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

- 1) Les secteurs comprenant des Espaces boisés classés, sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera 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) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, une végétalisation d'accompagnement devront être créées.

- 4) Pour les espaces boisés à créer, ces plantations seront composées d'essences variées et/ou locales.
- 5) Pour les terre-pleins agrémentés de massifs fleuris, la hauteur des plantations est limitée à 1 m maximum.

Dans le secteur UXc2

- 6) Une bande plantée de 5 mètres est à créer en fond de parcelle aux abords de l'Ardre.
- 7) Les plantations nouvelles à créer dans cette bande plantée doivent être adaptées au milieu humide. (cf.2.4.3 et OAP)

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, dans le secteur délimité au plan contribuant aux continuités écologiques (au titre de l'article L151-23 CU), elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives **telles que la renouée du Japon, et certaines espèces de bambou invasives (non maîtrisées)** sont interdites.

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) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

Habitations : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,

Industries Artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part.

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

3) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².

- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².

4) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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 devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4m minimum sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol

Voirie :

- 1) Les voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Leur largeur d'emprise publique devra être au minimum de 7m.
- 2) 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.

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

Non réglementé

Article 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

Dans l'ensemble de la zone

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 : Leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Eaux Usées Industrielles : Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Dans les secteurs UXc1 et UXc2

En l'absence d'un réseau public, les eaux usées industrielles ou domestiques, feront l'objet d'un traitement individuel, conformément au Code de la Santé Publique. Elles seront évacuées vers le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux de Pluie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :

- **Prioritairement par** infiltration à la parcelle, Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement devront être traitées avant le rejet au milieu naturel.

Récupération des Eaux de Pluie

Ces installations sont subordonnées à une autorisation Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.

Les installations liées aux eaux Pluviales Industrielles sont subordonnées à une autorisation.

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,

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

Il s'agit d'une zone à urbaniser, non équipée, destinée dans l'avenir à l'accueil d'activités.

2 types de zone :

- **1AUX : secteur d'activités à urbaniser**
- **2AUX : secteur d'activités futur de réserve foncière**

Division en 2 secteurs :

- Le secteur 1AUXa
- Le secteur 1AUXb

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) Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 2) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 3) Les lotissements à usage d'habitation.
- 4) Les carrières.
- 5) Les défrichements dans les espaces Boisés Classés.
- 6) Les constructions de toute nature et les installations classées pour l'environnement non incluses dans des opérations d'aménagement d'ensemble.
- 7) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.
- 8) **Les sous-sols sont interdits.**

Dans le secteur 1AUXa et 1AUXb :

- 9) Toutes nouvelles constructions et installations sont interdites dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan. Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrêté ministérielle du 28/11/2008).

Dans le secteur 2AUX :

- 10) Toute construction, installation et changement d'occupation ou d'utilisation du sol.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- En application de l'article R151-21 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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont intégrées au bâtiment et limitées à 80 m², 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 de ne pas être implantées en zone inondable.
- 2) Les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux.
- 3) Les travaux équipement et constructions nécessaires à l'exploitation du réseau ferroviaire.
- 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 1AUXa et 1AUXb :

- 5) Dans la bande de 3m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau aériens ou des fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan :
 - les travaux, aménagements du sol sont autorisés à condition de correspondre à des travaux de restauration, des aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux,
 - les travaux, aménagements du sol suivants sont autorisés à condition d'être adaptés à la gestion des milieux humides :
 - les affouillements, remblaiements.
 - la création de plan d'eau.
 - les travaux nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m des rives de la Vesle ou de l'Ardre.
- 2) Les constructions devront être édifiées à 5 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 3) Pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipement communaux ou intercommunaux, les constructions seront implantées soit en alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.
- 4) Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m sauf pour les CINASPIC et OTNFSP
- 2) Toutefois, les constructions en limite séparative pourront être autorisées, sous réserve de protections particulières en matière d'incendie.
- 3) Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 2AUXb

- 4) Pour les secteurs situés le long des voies ferrées, toute construction ou installation devra respecter le recul imposé égale à 5 m, tel que figurant au plan de zones.

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m
- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les niveaux en sous-sols sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 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) Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.
- 3) L'aspect extérieur des constructions sera traité de manière à assurer une bonne intégration urbaine et paysagère.
- 4) Le blanc pur n'est pas autorisé.
- 5) Les bardages de type tôles ondulées ne sont pas autorisés.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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-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 secteurs comprenant des Espaces boisés classés, sont soumis à l'article L113-2 du Code de l'urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera 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) Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, une végétalisation d'accompagnement devront être créées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- 4) Pour les espaces boisés à créer, ces plantations seront composées d'essences variées et/ou locales.
- 5) 15% de la surface des parcelles sera réservé en espaces verts.

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb et 2AUXb

- 6) Pour les secteurs situés le long des voies ferrées, dans l'espace de recul imposé, tel que figurant au plan de zones, des plantations sont à créer. Celles-ci doivent être adaptées au milieu humide. (cf. 2.4.3 et OAP)

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

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) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, devra être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins à prendre en compte sont les suivants :

Habitations : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,

Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,

Industries Artisanat : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services, d'une part, et des véhicules du personnel, d'autre part.

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

3) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :

- 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
- 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².

4) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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) Les terrains devront 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, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol

Voirie :

- 2) Les voies publiques ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone. Leur largeur d'emprise publique devra être au minimum de 7m.
- 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.

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

Non réglementé

Article 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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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 :

Leur rejet au réseau d'assainissement public sera obligatoire.

Eaux Usées Industrielles :

Les installations industrielles ne devront rejeter, au réseau public d'assainissement, que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Eaux de Pluie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée :

- **Prioritairement** par infiltration à la parcelle, hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales, soit directement, soit par l'intermédiaire de caniveaux.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement devront être traitées avant le rejet au milieu naturel.

Récupération des Eaux de Pluie : Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.

Les installations liées aux eaux Pluviales Industrielles sont subordonnées à une autorisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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.

La zone est divisée en 2 secteurs :

- 1AU zone d'urbanisation future
- 2AU zone d'urbanisation future de réserve foncière

Division en sous-secteurs :

- 1AUa (i) correspondant au secteur au lieu-dit « La Tournelle » (secteur exposé aux risques d'inondation liée à la Vesle)
- 1AUb correspondant au secteur au lieu-dit le « Cheval Blanc »
- 1AUc correspondant au secteur « Chaussée Brunehaut ».
- 1AUe (i) correspondant au secteur au lieu-dit « Sous la Route de Baslieux». (secteur exposé aux risques d'inondation liée à la Vesle)
- 2AUb correspondant au secteur au lieu-dit « La Fontaine aux bois ».

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,
- 2) Les créations d'installations classées soumises à autorisation.
- 3) Les carrières.
- 4) 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.
- 5) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.

Dans le secteur 2AUb

Toute construction, installation et changement d'occupation ou d'utilisation du sol.

Dans les secteurs 1AUa (i) et 1AUe (i) :

Les sous-sols sont interdits.

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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- 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 R151-21 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.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à 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.
- 2) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement 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 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 1AUa (i)

- 4) Les créations d'installations classées pour l'environnement soumises à enregistrement et/ou à déclaration, à condition qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitations.
- 5) Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur 1AUb

- 6) 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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans le secteur 1AUc

- 7) Les terrains de caravanes répondant à une sédentarisation des gens du voyage.
- 8) Les constructions sanitaires liées à l'accueil des caravanes.

Dans le secteur 1AUe(i)

- 9) Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le secteur 1AUa (i) et 1AUe(i)

- 10) Les constructions, installations et aménagements sont autorisées à condition de présenter des caractéristiques techniques appropriées et suffisantes pour réduire la vulnérabilité des biens et des personnes à l'aléa risque d'inondation. Ces caractéristiques techniques exigées pourront évoluer en fonction de l'avancement de l'état de connaissance du risque inondation ».

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 l'ensemble de la zone :

- 1) En bordure des voies, les constructions seront implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement de la voie.
- 2) 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.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions y compris les abris de jardins devront être :
 - soit d'une limite latérale à l'autre, à l'exception des piscines ;
 - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m ;
 - soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m, à l'exception des piscines.
- 2) Les constructions en toiture terrasse doivent être réalisées à 3 m des limites séparatives.

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

Dans l'ensemble de la zone :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'un minimum de 3 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'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 1AUa (i)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur 1AUb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur 1AUc

- Pas de prescription particulière.

Dans le secteur 1AUe (i)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain sauf pour les garages où il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le secteur 2AUb

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface du terrain.
- Pour les extensions et/ou agrandissements des constructions existantes, leur emprise au sol ne devra pas excéder 40m².

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m

Dans le secteur 1AUa (i)

- La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 10m à l'acrotère pour une toiture-terrace, par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Dans le secteur 1AUb

- La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 10m à l'acrotère pour une toiture-terrace, par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur 1AUc

- Pas de prescription particulière.

Dans le secteur 1AUe (i)

- La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 12m au faîtage et 10m à l'acrotère pour une toiture-terrace, par rapport au niveau du terrain naturel.
- Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Dans le secteur 2AUb

- Pas de prescription particulière.

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

- Les toits de chaume sont interdits.
- Les toits terrasses sont autorisés et non accessibles. Les toits terrasses peuvent être végétalisés.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

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

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 m 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 m.
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les murs pleins de plus d'un mètre sont interdits

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :

- soit dans les mêmes conditions que celles prévues en limite d'emprise du domaine public.
 - soit d'un mur plein ne devant pas excéder 2 m.
- Toutefois, les murs existants ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques qu'aux murs existants.

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

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D’HABITAT

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

- Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées.
 - Tout arbre abattu devra être remplacé sur l'opération
 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre pour 6 emplacements.
 - Les surfaces libres de toute construction devront être plantées à raison de 1 arbre à par tranche de 100 m² libres.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, un dixième de la superficie de l'opération devra être végétalisée.
- Dans le cas de lotissement de plus de 10 lots, un dixième de la superficie de l'opération devra être planté en espace vert commun.

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 devra être assuré en-dehors des voies publiques ou privées.
- 2) Les besoins à prendre en compte sont les suivants :
 - Habitations: 3 places par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé 1 place par logement, et dont 2 places non couvertes sur la parcelle,
 - Bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
 - Commerces : 1 place pour 50 m² de surface de plancher,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants et salle de spectacle : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.
- 3) Dans le cas d'opérations d'habitat, au-delà de 10 logements, des aires de stationnement public hors emprise des voies doivent être assurées à raison de 1 place par logement supplémentaire au-delà de ces 10 logements.
- 4) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou partie, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 5) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
 - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 100m².
 - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m² pour une surface de bureau supérieure ou égale à 100m².
- 6) Pour les activités de commerces, de service, des activités secondaires ou tertiaires, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 7) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.

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 :

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 en impasse devront être, dans leur partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Elles devront présenter des caractéristiques techniques correspondant à leur destination.

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 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT

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

Eaux usées :

Toute construction et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation ou de services, ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur, et seront à la charge des propriétaires riverains.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux Usées Assimilées Domestiques :

Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles :

Non réglementé.

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 :

La gestion des eaux pluviales pour les nouvelles constructions devra faire l'objet :

- **Prioritairement** par infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- **Secondairement** par raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements sur les terrains ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Récupération des Eaux de Pluie : Ces installations sont subordonnées à une autorisation Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les bassins d'infiltration et puits filtrants d'eaux pluviales devront présenter des dispositifs techniques de contrôle de la qualité des eaux.

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 IV - 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.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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.

2 sous-secteurs

Secteur Ap : secteur d'intérêt paysager pour leur situation géographique en ligne de crête;

Secteur A : secteur agricole cultivé.

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 opérations d'aménagement d'ensemble, les lotissements et les constructions groupées
 - 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 2.
 - 3) Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1.2
 - 4) 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.
 - 5) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles.
 - 6) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.
 - 7) Tous les types d'occupation et/ou utilisation du sol ne relevant pas de travaux nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires, de restauration, d'aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux dans une bande de 5 m le long des rives de la Vesle et de l'Ardre et dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des autres cours d'eau aériens et fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan.

Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrêté ministérielle du 28/11/2008).
-

TITRE IV - 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 :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
- 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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans les secteurs A et Ap :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.
- 2) Les Ouvrages Techniques s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les CINASPIC.

Dans le secteur A :

- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les installations classées nécessaires aux activités agricoles et à l'élevage y compris les habitations, à condition que ces habitations soient à la fois liées strictement à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation et construites postérieurement aux bâtiments d'exploitation.
- 5) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles.
- 6) Dans le cas d'agrandissement des constructions existantes à vocation d'habitation liées à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation, l'extension est limitée à 15% de la surface initiale et portant la surface de plancher maximale à 200 m² au total.
- 7) Dans le cas de sinistre, la reconstruction, les extensions des constructions existantes à usage d'habitation liées strictement à l'activité agricole et à l'élevage, contiguës aux bâtiments d'exploitation et leurs aménagements rendus nécessaires sont autorisés. Toutefois, ces extensions et leurs aménagements sont limités à 15% de la surface initiale.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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 l'ensemble de la zone :

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de la limite d'emprise des 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. Au regard de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ne peut s'implanter à une distance inférieure à 75 m de la R.N. 31.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus. 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 les constructions existantes.

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

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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 après sinistre des constructions à usage d'habitation, celle-ci est limitée à l'emprise initiale. Toutefois pour leurs agrandissements il pourra être autorisé un dépassement de 15 % de l'emprise initiale.

Pour les autres constructions et les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière.

2.2.2. La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'activités agricole et l'élevage, ne doit pas excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensables, leur hauteur ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel.
- Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- Pour les OUVRAGES TECHNIQUES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC : pas de prescription particulière
- Les éoliennes ne pourront excéder une hauteur maximale de 12 m.

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).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur

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

Non réglementé

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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 :

Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Dans tous les cas, ces accès devront 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.

Les accès directs sur la R.N. 31 sont interdits à l'exception des terrains ne pouvant justifier d'une desserte par une autre 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

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.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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.

Eaux Usées Assimilées Domestiques : Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles : Non réglementé.

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

Non réglementé.

Article 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 doivent être rejetées :

- **prioritairement** doivent faire l'objet d'un épandage souterrain. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés.
- ou au fossé.
- **secondairement** au réseau public d'assainissement des eaux pluviales

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 V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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.

3 sous-secteurs

Secteur Na : secteur naturel boisé à maintenir et à remettre en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Secteur Ns : 2 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Secteur N : secteur naturel

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 de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 2) Les lotissements et les constructions groupées.
- 3) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, sauf celles prévues à l'article 1.2.
- 4) Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs
- 5) Les carrières.
- 6) Les éoliennes
- 7) A l'intérieur des périmètres d'isolement sont interdites :
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités à l'exception de celle uniquement liées aux activités existantes.
 - les lotissements à usage d'habitation,
 - les établissements recevant du public,
 - les constructions de toute nature à l'exception de celles admises ainsi que les matériaux comme le verre et toute autre structure pouvant présenter des risques en cas d'explosion.
- 8) 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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

- 9) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles.
- 10) Tous les types d'occupation et/ou utilisation du sol ne relevant pas de travaux nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaires, de restauration, d'aménagements de valorisation et de mise en valeur des milieux dans une bande de 5 m le long des rives de la Vesle et de l'Ardre et dans une bande de 3m de part et d'autre de l'axe des autres cours d'eau aériens et fossés d'écoulement des eaux pluviales, identifiés au plan.
Sont toutefois autorisés les ouvrages de franchissement des cours d'eau et aménagement de voirie ou d'accès aux abords mais à condition de respecter les dispositions législatives en vigueur (définies par arrêté ministérielle du 28/11/2008)
- 11) Tous travaux et aménagements altérant le fonctionnement hydraulique des fossés d'écoulement y compris le remblaiement sont interdits.

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.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment sont soumis à autorisation.
- 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.
- Il existe une servitude d'Utilité publique (I3) relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.
- 2) Les défrichements, hors des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.
- 3) La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 15 % de la surface de plancher existante.
- 4) Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leur sont indispensables, tels que château d'eau, station de pompage, station d'épuration, terrains de sport, vestiaires etc.
- 5) Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P).
- 6) À l'intérieur des périmètres d'isolement sont admises :

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

- les extensions et constructions nouvelles à usage d'habitation réservées au gardiennage des activités à risque
 - les extensions et constructions nouvelles à usage d'activités uniquement liées aux activités existantes.
- 7) Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur, toutefois, leur spécificité peut entraîner, si nécessaire, la non application à leur égard, des articles relatifs à emprise au sol et la hauteur du présent règlement des zones.
 - 8) Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.
 - 9) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, nécessaires aux équipements publics d'infrastructures ou des services publics ci-dessus.
 - 10) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles.

Dans le secteur N

- 11) Les travaux et constructions nécessaires à l'exploitation, au gardiennage et au conditionnement des eaux minérales.
- 12) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement et/ou à déclaration, nécessaires à l'exploitation et au conditionnement des eaux minérales.
- 13) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Na

- 14) Les aménagements touristiques respectueux de l'environnement.

Dans le secteur Ns

- 15) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies dans les articles ci-après.
- 16) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes.
- 17) Les constructions, les extensions, les aménagements et les changements de destination ou la reconstruction après sinistre de bâtiments et d'installation affectées à l'accueil et au développement d'activités agro touristiques complémentaires à l'exploitation agricole s'ils sont situés sur le siège même de l'exploitation agricole et à moins de 100 mètres de l'habitation de l'exploitation ou de l'un des bâtiments qui la composent. Les activités agro touristiques complémentaires à l'exploitation agricole sont limitées à 450m² total de surface de plancher.
- 18) La reconstruction à l'identique est autorisée y compris pour les constructions d'habitation.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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

Article 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 l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public, sauf pour la partie concernée par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme (75 m de l'axe de la R.N.31).

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite de l'emprise publique.

Dans le secteur Ns

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, 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.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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

Pas de prescription particulière.

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 secteur N

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

Pour les autres constructions et/ou installations classées liées à l'exploitation agricole ou l'élevage : pas de prescription particulière.

Dans le secteur Ns

L'extension des constructions à usage d'habitation existante, qui ne sont pas nécessaires aux activités agricoles, mais limitée à 50m² d'emprise au sol maximum, et une seule fois après approbation du P.L.U.

2.2.2. La hauteur des constructions

- La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au sol naturel.
- Dans le cas de remise en état, de reconstruction ou d'agrandissement de construction existante ne respectant pas les règles respectives ci-dessus, leur hauteur ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Ns et Np

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture ou dans la façade

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur

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.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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

Non réglementé

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

- En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter doivent être choisies parmi celles que l'on trouve habituellement sur les rives du cours d'eau étudié (espèces ripicoles). Les espèces végétales invasives sont interdites.

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 : Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile

Dans tous les cas, ces accès devront 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.

Les accès directs sur la R.N. 31 sont interdits à l'exception des terrains ne pouvant justifier d'une desserte par une autre 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

Article 3.2. Desserte par les réseaux

Article 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

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LES ZONES A DOMINANTE NATURELLE

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.

Eaux Usées Assimilées Domestiques : Non réglementé.

Eaux Usées Industrielles : Non réglementé.

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 doivent être rejetées :

- **Prioritairement** doivent faire l'objet d'un épandage souterrain. Hormis dans les zones où des glissements de terrain ont été recensés.
- ou au rejet au fossé
- **Secondairement** au réseau public d'assainissement des eaux pluviales

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.

