



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAVANNES

Document D : Règlement écrit

Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la délibération
du
approuvant le PLU de la commune de
Lavannes

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente

GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE GENERAL

SOMMAIRE GENERAL 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UC) 6

- 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 7**
 - 1.1. Destinations et sous destinations 7
 - 1.2. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités ... 8
 - 1.3. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités..... 9
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 9**
 - 2.1. Volumétrie et implantation des constructions 9
 - 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 10
 - 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 10
 - 2.4. Stationnement..... 10
- 3. Equipements et réseaux 11**
 - 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées 11
 - 3.2. Desserte par les réseaux 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UD) et ses secteurs UDA, UDB, UDJ ET UDE..... 14

- 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités..... 15**
 - 1.1. Destinations et sous destinations 15
 - 1.2. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités . 16
 - 1.3. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités.... 17
- 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ... 17**
 - 2.1. Volumétrie et implantation des constructions 17
 - 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... 19
 - 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... 19
 - 2.4. Stationnement..... 19
- 3. Equipements et réseaux 20**
 - 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées 20
 - 3.2. Desserte par les réseaux 20

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX) ET SES SECTEURS UXA, UXB, ET UXC..... 22

<u>1.</u>	<u>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</u>	<u>23</u>
1.1.	Destinations et sous destinations	23
1.2.	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités .	24
1.3.	Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités....	25
<u>2.</u>	<u>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...</u>	<u>26</u>
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	26
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	28
2.4.	Stationnement.....	28
<u>3.</u>	<u>Equipements et réseaux</u>	<u>29</u>
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	29
3.2.	Desserte par les réseaux	30
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT (1AU)</u>		<u>31</u>
<u>1.</u>	<u>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</u>	<u>32</u>
1.1.	Destinations et sous destinations	32
1.2.	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités .	33
1.3.	Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités....	34
<u>2.</u>	<u>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...</u>	<u>34</u>
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	34
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	35
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	35
2.4.	Stationnement.....	35
<u>3.</u>	<u>Equipements et réseaux</u>	<u>36</u>
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	36
3.2.	Desserte par les réseaux	36
<u>DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE (1AUX)</u>		<u>39</u>
<u>1.</u>	<u>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</u>	<u>40</u>
1.1.	Destinations et sous destinations	40
1.2.	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités .	41
1.3.	Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités....	42
<u>2.</u>	<u>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...</u>	<u>42</u>
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	42
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	44
2.4.	Stationnement.....	44

3.	<i>Equipements et réseaux</i>	45
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	45
3.2.	Desserte par les réseaux	45
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) et ses secteurs AA de « grand projet » ET AB.....</u>		48
1.	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	49
1.1.	Destinations et sous destinations	49
1.2.	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités .	50
1.3.	Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités....	51
2.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...</i>	51
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	51
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	52
2.4.	Stationnement.....	52
3.	<i>Equipements et réseaux</i>	53
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	53
3.2.	Desserte par les réseaux	53
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET LE SECTEUR NP</u>		56
1.	<i>Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....</i>	57
1.1.	Destinations et sous destinations	57
1.2.	Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités .	58
1.3.	Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités....	59
2.	<i>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ...</i>	59
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	59
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	60
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	60
2.4.	Stationnement.....	60
3.	<i>Equipements et réseaux</i>	61
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	61
3.2.	Desserte par les réseaux	61



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (UC)

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations des paragraphes 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisées les extensions de constructions existantes.
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisé	Interdit	conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

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

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques d'insalubrité et de nuisances pour le voisinage d'habitations.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas d'extension ou d'annexe implantée à moins de 10 mètres d'une construction existante, à concurrence de sa hauteur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise du domaine public ;
- Soit en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine publique.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Les constructions annexes, tels que les garages, hangars, bûchers, d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'une reconstruction d'une construction préexistante et d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles précédentes. Les extensions peuvent être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

La distance entre deux constructions non jointives, dont au moins l'une d'entre elles est à usage d'habitation, doit être d'au moins 3 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des annexes à usage d'abri de jardin est de 10m².

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

Les prescriptions graphiques localisées sur le règlement graphique boulevard de la Procession, rue des Tilleuls, allée des Sports, rue de l'Amée, boulevard des Halliers, (L151-39 Code de l'Urbanisme, en vigueur à l'élaboration du PLU) imposent un retrait des clôtures à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public doivent permettre la sauvegarde de la continuité le long des rues et sont constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1,80 mètre et maximale de 2,50 mètres ;
- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Toitures

Les couvertures doivent présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, s'intégrant avec les constructions voisines.

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

Règles générales de plantations

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

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les besoins minimums à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont pour l'habitat de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une.

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

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

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. Leur largeur doit donc être de 5 mètres minimum.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent avoir une emprise d'au moins 8 mètres.

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

Le chemin localisé sur le règlement graphique (chemin des Remparts), doit être préservé. Aucun accès par véhicule n'est créé sur ce chemin.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les branchements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle.



Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques, sauf en cas d'impossibilité technique.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).

Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.



**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE URBAINE (UD) ET SES
SECTEURS UDA, UDB, UDJ ET UDE**

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations des paragraphes 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Sont uniquement autorisées les extensions de constructions existantes.
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisé	Interdit	conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Dans le secteur UDe :

Les créations d'installations classées soumises à déclaration sont interdites.

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

Dans les secteurs UDa, UDb et UDj :

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de risques d'insalubrité et de nuisances pour le voisinage d'habitations.

Dans les secteurs UDa et UDb :

Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

Dans le secteur UDj :

Seuls sont autorisés les aménagements paysagers, les aménagements de stationnement et les abris de stockage du matériel.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

En limite séparative, la hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas d'extension ou d'annexe implantée à moins de 10 mètres d'une construction existante, à concurrence de sa hauteur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Dans le secteur UDa :

Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :

- Un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- Un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Dans le secteur UDb :

Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Les constructions annexes, tels que les garages, hangars, bûchers, d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'une reconstruction d'une construction préexistante et d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles précédentes. Les extensions peuvent être implantées en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

La distance entre deux constructions non jointives, dont au moins l'une d'entre elles est à usage d'habitation, doit être d'au moins 3 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Emprise au sol

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 45% de la surface de du terrain de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Dans le secteur UDj

La construction d'un seul abri de jardin est autorisée, d'une emprise au sol de 20 m² maximum, à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

Les prescriptions graphiques localisées sur le règlement graphique boulevard de la Procession, rue des Tilleuls, allée des Sports, rue de l'Amée, boulevard des Halliers rue de Caurel et chemin de Châlons, (L151-39 du Code de l'Urbanisme, en vigueur à l'élaboration du PLU) imposent un retrait des clôtures à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

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

- Soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage ;
- Soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

Dans le secteur UDj :

Les clôtures en limite des espaces publics sont constituées d'une haie vive.

Toitures

Les couvertures doivent présenter un aspect tuile ou ardoise, s'intégrant avec les constructions voisines.

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

Règles générales de plantations

Cette zone comprend un Espace Boisé Classé soumis à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Cette zone comprend des éléments de continuité écologique de la Trame Verte Urbaine à préserver, conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

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

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées.

Dans le cas de lotissement ou de groupement de construction, 10 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts d'accompagnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les besoins minimums à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont pour l'habitat de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une.

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

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

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. La largeur de la façade sur la voie privée ou publique est de 18 mètres minimum.

Les chemins localisés sur le règlement graphique doivent être préservés. Aucun accès par véhicule n'est créé sur ces chemins. .

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles doivent avoir une emprise d'au moins 8 mètres.

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

Les chemins localisés sur le règlement graphique (ruelle des Loups, chemin des Fossés et chemin des Remparts), doivent être préservés.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les branchements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle.



Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques, sauf en cas d'impossibilité technique.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).

Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE URBAINE À VOCATION
D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)
ET SES SECTEURS UXA, UXB, ET
UXC**

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		Uniquement dans le secteur UXa sous les conditions du volet 1.3 suivant « Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités »
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		Uniquement autorisée dans les secteurs UXa et UXb.
	Commerce de gros	X		Uniquement autorisé dans les secteurs UXa et UXb.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement autorisées dans les secteurs UXa et UXb.
	Hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement autorisé dans les secteurs UXa et UXb.
	Cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement autorisés dans les secteurs UXb et UXc.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	Uniquement interdits dans les secteurs UXa et UXc
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		Uniquement autorisée dans les secteurs UXb et UXc.
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;

Les lotissements à usages d'habitation.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Dans le secteur UXa

Toute construction, installation ou tout aménagement autre qu'à usage d'infrastructure routière sont interdits dans la zone « non aedificandi » représentée sur le règlement graphique.

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

Dans l'ensemble des secteurs

Dans le cas d'installation de dispositif permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques, etc. ainsi que tout élément technique (de type cage d'ascenseur, aérateur, antennes, cheminées, etc.), nécessaire au fonctionnement de l'activité, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans la limite maximale de 4 mètres.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Dans le secteur UXa :

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrés aux bâtiments d'activités, sans édifices extérieurs ni annexes.

Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m (Autoroutes A34) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m (ligne ferroviaire de Soissons à Givet n°205.000) comptée de part et d'autre de la voie, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

Toute construction, installation ou tout aménagement autre qu'à usage d'infrastructure routière sont interdits dans la zone « non aedificandi » représentée sur le règlement graphique.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas de périmètres d'isolement dont l'emprise dépasse celle de la parcelle privative sur laquelle est implantée l'installation et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives et/ou sonore.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles n'excèdent pas 10% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 100m² et qu'elles s'intègrent aux bâtiments d'activités.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans le secteur UXa

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18 mètres au faitage ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXb :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UXc :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 20 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UXa :

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Aucune construction ne pourra être implantée :

- le long de la route départementale 30, à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée pour toutes constructions ;
- le long de la route départementale 30 côté RN51 et RD151, à moins de 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UXa :

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives de la parcelle. Cette distance pourra être réduite si la construction comporte un dispositif contre la propagation du feu autorisant ainsi la construction en limite séparative.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

Dans le secteur UXa :

Non règlementé.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Emprise au sol

Dans les secteurs UXb et UXc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66% de la surface du terrain lorsque le stationnement se situe à l'aplomb de l'emprise bâtie et 50% dans le cas contraire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs UXb et UXc

La réalisation de clôture n'est pas rendue obligatoire.

Dès lors que les clôtures sont réalisées, les règles minimales ci-après s'appliquent :

- Les clôtures situées en limites d'emprise publique sont constituées d'un modèle à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut.
- Sont interdites les clôtures pleines, dès lors qu'elles ne répondent pas à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; si elles sont réalisées, elles doivent être peintes ou enduites.

En limite avec l'emprise publique du côté du cordon boisé du Ru de Lavannes,

Les clôtures sont implantées à l'aplomb de la limite.

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

Les dispositifs de toiture végétalisée et les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

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

Dans le secteur UXa :

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

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées (1 arbre pour 100m²).

L'aménagement de la zone doit organiser les plantations à réaliser, de manière à assurer le paysagement depuis l'A34.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute tige doivent se faire à une distance minimale de 7 mètres par rapport au bord de la voirie départementale.

Dans les secteurs UXb et UXc :

20% de la surface des terrains doivent être conservés en espace perméable au sol pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et participer à la qualité paysagère.

Toute construction doit être implantée à au moins 40 mètres de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du Ru dit de Lavannes.

A l'intérieur de cette bande d'au moins 40 mètres de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du Ru dit de Lavannes, un minimum de 80% de l'emprise au sol est aménagé en pleine terre, en lien avec le traitement des eaux pluviales.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement mesurent au minimum 2,5 mètres de largeur soit une surface à réserver par véhicule de tourisme de 12,5 m² au moins non compris les dégagements. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.

Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
- 2 places par logement autorisé.
- A l'exception du secteur UXc, 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie.
- Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés.

Les constructions à vocation d'activités économiques doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvert, clos et sur la même unité foncière que la construction principale. Une aire de vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher est réalisée pour ces constructions. La surface minimum de chaque aire de vélos est d'1 m². La surface par local de stationnement des vélos ne doit pas être inférieure à 5 m².

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Dans le secteur UXa :

Chaque construction nouvelle dispose d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, d'une largeur de 5 mètres sur la voie publique ou privée commune.

Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne est organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 30 mètres de long et d'une largeur de 4 mètres visibles de la chaussée.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout accès d'une construction nouvelle débouchant sur une route départementale doit garantir une visibilité réciproque des véhicules selon une vitesse d'approche en zone agglomérée.

Les accès directs à l'A34 sont interdits.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres sur la voie publique ou privée commune.

Voirie

Dans le secteur UXa :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doit présenter des caractéristiques permettant la circulation visible dans de bonnes conditions. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être réalisées de façon à satisfaire les besoins de la circulation prévisible. La plateforme ne pourra pas être inférieure à 10 mètres de large.

Les voies nouvelles doivent être déterminées de manière à assurer la desserte de l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs UXb et UXc :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur emprise est d'au moins 10 mètres avec une largeur de chaussée d'au moins 6 mètres pour du double flux, et 4 mètres pour du flux simple.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation existante desservie par le réseau de distribution d'eau potable public est raccordée au réseau public lorsque sa destination le nécessite, dans les limites du schéma de desserte.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation existante desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public lorsque sa destination le nécessite, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte et dans le respect du référentiel réglementaire.

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

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

Eaux pluviales

Récupération des eaux de pluie :

- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et font l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.
- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau public d'eau potable et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie.
- La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.

Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).

Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE D'URBANISATION FUTURE A
VOCATION D'HABITAT (1AU)**

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

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

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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 ;

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

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

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

Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au sol naturel.

En limite séparative, la hauteur des bâtiments annexes ne doit pas excéder 3 mètres.

Les bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas comporter, sur sous-sol aménageable ou non, plus de deux niveaux habitables soit :

- Un rez-de-chaussée, un étage et un comble non aménageable.
- Un rez-de-chaussée et un comble aménageable.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Les prescriptions graphiques présentes sur le plan de zonage boulevard de la Procession et allée des Sports (L151-39 Code de l'Urbanisme, en vigueur à l'élaboration du PLU) imposent un retrait des constructions à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être réalisées à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Les constructions annexes, tels que les garages, hangars, bûchers, d'une hauteur inférieure à 3 mètres peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de plus bâtiment, avec un minimum de :

- 6 mètres entre deux bâtiments à usages d'habitation, commerces et services ;
- 3 mètres entre un bâtiment à usage d'habitation, commerces et services et un bâtiment annexe.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la surface de l'unité foncière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

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

- Soit par des haies vives, doublée ou non d'un grillage ;
- Soit d'un muret surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive.

Toitures

Les couvertures doivent présenter un aspect tuile ou ardoise, s'intégrant avec les constructions voisines.

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

Règles générales de plantations

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées.

Un dixième de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts d'accompagnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les besoins minimum à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont pour l'habitat de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une.

En ce qui concerne les commerces de détail, 40% de la surface utile de plancher est à réaliser en stationnement.

Pour les constructions d'immeubles d'habitation, le nombre de place de stationnement pour les vélos est à minima d'une place par logement.

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

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. Leur largeur doit donc être de 5 mètres minimum.

Voiries

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

Les voies principales d'accès aux secteurs de construction nouvelles et reliées aux rues existantes prévoient une largeur d'emprise entre clôtures de 10 mètres.

Les voies secondaires d'accès aux constructions nouvelles et reliées aux voies principales prévoient une largeur d'emprise entre clôtures de 8 mètres.

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les branchements doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées sont évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).



Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.



**DISPOSITION APPLICABLE A LA
ZONE (1AUX)**

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		Se reporter au volet 1.3 suivant « Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités »
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
collectif et services publics	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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 ;
- Les lotissements à usages d'habitation.

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

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

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas de périmètres d'isolement dont l'emprise dépasse celle de la parcelle privative sur laquelle est implantée l'installation et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives et/ou sonore.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. De plus, elles doivent être édifiées simultanément ou après la construction à usage d'activités, et doivent être intégrés aux bâtiments d'activités, sans édifices extérieurs ni annexes. Elles n'excèdent pas 10% de la surface du bâtiment principal avec un maximum de 100m² et qu'elles s'intègrent aux bâtiments d'activités.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18 mètres au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur maximum n'est pas règlementée à l'acrotère.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66% de la surface du terrain lorsque le stationnement se situe à l'aplomb de l'emprise bâtie et 50% dans le cas contraire.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La réalisation de clôture n'est pas rendue obligatoire.

Dès lors que les clôtures sont réalisées, les règles minimales ci-après s'appliquent :

Les clôtures situées en limites d'emprise publique sont constituées d'un modèle à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut.

Sont interdites les clôtures pleines, dès lors qu'elles ne répondent pas à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité ; si elles sont réalisées, elles doivent être peintes ou enduites.

En limite avec l'emprise publique du côté du cordon boisé du Ru de Lavannes,

Les clôtures sont implantées à l'aplomb de la limite.

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

Les dispositifs de toiture végétalisée et les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

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

Règles générales de plantations

20% de la surface des terrains doivent être conservés en espace perméable au sol pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et participer à la qualité paysagère.

Toute construction doit être implantée à au moins 40 mètres de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du Ru dit de Lavannes.

A l'intérieur de cette bande d'au moins 40 mètres de part et d'autre du massif boisé situé le long des rives du Ru dit de Lavannes, un minimum de 80% de l'emprise au sol est aménagé en pleine terre, en lien avec le traitement des eaux pluviales.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

2.4. Stationnement

Les places de stationnement mesurent au minimum 2,5 m de largeur soit une surface à réserver par véhicule de tourisme de 12,5 m² au moins non compris les dégagements. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.

Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :

- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
- 2 places par logement autorisé.
- 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie.
- Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés.

Les constructions à vocation d'activités économiques doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvert, clos et sur la même unité foncière que la construction principale. Une aire de vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher est réalisée pour ces constructions. La surface minimum de chaque aire de vélos est d'1 m². La surface par local de stationnement des vélos ne doit pas être inférieure à 5 m².

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur de 6 mètres sur la voie publique ou privée commune.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Leur emprise est d'au moins 10 mètres avec une largeur de chaussée d'au moins 6 mètres pour du double flux, et 4 mètres pour du flux simple.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation existante desservie par le réseau de distribution d'eau potable public est raccordée au réseau public lorsque sa destination le nécessite, dans les limites du schéma de desserte.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation existante desservie par le réseau de collecte des eaux usées public a l'obligation de se raccorder au réseau public lorsque sa destination le nécessite, ce dans les conditions prescrites et validées par le gestionnaire dudit réseau, dans les limites du schéma de collecte et dans le respect du référentiel réglementaire.

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à la délivrance d'une autorisation du gestionnaire du réseau qui fixera les modalités du rejet.

Eaux pluviales

Récupération des eaux de pluie :

- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et font l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.
- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable publique et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie.

La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables.

Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).



Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE AGRICOLE (A) ET SES
SECTEURS AA DE « GRAND
PROJET » ET AB**

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		Uniquement autorisée dans la zone A et dans le secteur Aa. Interdite dans le secteur Ab
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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 ;

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Toute construction, installation ou tout aménagement autre qu'à usage d'infrastructure routière sont interdits dans la zone « non aedificandi » représentée sur le règlement graphique.

Les aménagements de sous-sols sont interdits dans la zone agricole A.

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

Dans la zone A et le secteur de « Grand Projet » Aa

Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.

Les constructions générant des nuisances au voisinage d'habitations sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à au moins 100 mètres de la limite des zones urbaines U et 1AU.

Les constructions et aménagements de bureaux et d'entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires à une activité agricole ou aux productions agricoles, leur transformation et leur valorisation.

Dans le secteur de « Grand Projet » Aa :

Les installations classées pour la méthanisation sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou aux productions agricoles, leur transformation et leur valorisation.

Dans le secteur Ab :

Toute construction et/ou aménagement est interdit.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère des constructions agricoles ne doit pas excéder 18 mètres par rapport au terrain naturel.

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

Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas d'extension implantée à moins de 10 mètres d'une construction existante, à concurrence de sa hauteur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'affranchissent de ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte environnant et le paysage.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra être implantée :

- le long de la route départementale 30 entre le village de Lavannes, l'autoroute A34, et à moins de 20 mètres de l'axe de la chaussée;
- le long de la route départementale 30 entre le village de Lavannes et Epoye, à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée ;
- le long des voies communales et des chemins de l'association foncière, à moins de 10 mètres de l'axe de la chaussée.

Aucune clôture ne pourra se trouver à moins de 6 mètres de l'axe de la route.

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

Toitures

Non règlementé

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'espèces diversifiées non allergisantes d'accompagnement doivent être créées.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

En l'absence de voirie privée créée sur le chemin rural n°90, les terrains désignés par une prescription graphique le long de ce chemin ont pour interdiction d'y créer un accès par véhicule à usage non agricole.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable dans le secteur de « Grand Projet » Aa et la zone agricole A, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de capacité suffisante, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fait conformément à la réglementation en vigueur.

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

En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées peuvent être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales industrielles des installations sont subordonnées à une autorisation de la collectivité compétente.

Electricité

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques dans le secteur de « Grand Projet » Aa et la zone agricole A.



Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).

Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) ET LE SECTEUR NP

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

1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. et 1.3. :

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		Sont uniquement autorisées les extensions de constructions existantes dans le secteur Np et dans les conditions prescrites par les volets 2 et 3 .
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27 CU)	Sous-destination des constructions (R151-28 CU)	Autorisées	Interdites	Conditions
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

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

- Les carrières ;
- La création, 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 ;
- La création 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 ;

Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.

Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.

Toute construction, installation ou tout aménagement autre qu'à usage d'infrastructure routière sont interdits dans la zone « non aedificandi » représentée sur le règlement graphique.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction, installation ou tout aménagement autre qu'à usage d'infrastructure routière sont interdits dans la zone « non aedificandi » représentée sur le règlement graphique.

Dans le secteur Np :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée sous réserve du maintien de leur affectation et qu'il n'en résulte pas un accroissement du nombre de logements.

Certains usages et affectations des sols sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans le secteur Np

La hauteur des extensions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Implantation des extensions d'habitations dans le secteur Np

Les extensions d'habitations existantes sont implantées dans une zone correspondant à la ou aux parcelle(s) de la construction existante.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N et du secteur Np hors agglomération

Aucune construction ne pourra être implantée :

- le long de la route départementale 30 entre le village de Lavannes, l'autoroute A34 et le long de la route départementale 151, à moins de 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les habitations à moins de 20 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres constructions ;

- le long de la route départementale 30 entre le village de Lavannes et Epoye, à moins de 15 mètres de l'axe de la chaussée ;

- le long des voies communales et des chemins de l'association foncière, à moins de 10 mètres de l'axe de la chaussée.

Dans la zone N

Aucune clôture ne pourra se trouver à moins de 6 mètres de l'axe de la route.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne satisfont pas aux règles précédentes. Dans ce cas, les extensions peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Dans le secteur Np, en agglomération

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Np

Les extensions doivent être réalisées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres de celles-ci.

Emprise au sol

Les extensions de logements sont autorisées à hauteur de 50 m² par unité foncière une fois après l'approbation du PLU.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

Les prescriptions graphiques localisées sur le règlement graphique boulevard de la Procession (L151-39 Code de l'Urbanisme, en vigueur à l'élaboration du PLU) imposent un retrait des clôtures à au moins 5 mètres de l'axe de la voie.

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

Règles générales de plantations

Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés soumis à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Toute construction ou tout aménagement est interdit à moins de 6 mètres des bords du Ru dit de Lavannes.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Voirie

Le chemin localisé sur le règlement graphique (entre la rue de la Comme et le boulevard de la Procession), doit être préservé.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution existant de capacité suffisante, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques

A défaut de branchement possible sur le réseau d'égout public, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs d'assainissement non collectif et, de là, sur des dispositifs épurateurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans la zone N :

Les eaux pluviales font l'objet d'une infiltration à la parcelle.

Dans le secteur Np :

Les eaux pluviales sont rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Les bassins d'infiltration et les puits filtrants sont interdits.

Communications électroniques

Les opérations de réfection des voies, d'aménagement et de construction prévoient les dispositions nécessaires au déploiement des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre).

Les travaux de raccordement d'une construction nouvelle qui le nécessite ou de rénovation du raccordement aux réseaux d'une construction existante prévoient la mise en place de fourreaux de raccordement aux réseaux de communications électroniques en déploiement.

Emplacement réservé

Un emplacement est réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales au bénéfice de la collectivité compétente.

