

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MUIZON

## Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la  
délibération du :

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Pour la Présidente,

Le Vice-Président,

### Document D1



**AGENCE** RÉGION DE  
**D'URBANISME** REIMS  
Développement & Prospective

**TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... p.3**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....p.15**

- Zone UC..... p. 16
- Zone UD ..... p. 32
- Zone UE..... p. 45
- Zone UX..... p. 55

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..p65**

- Zone AU ..... p. 68
- Zone AUX..... p. 82

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....p.94**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
FORESTIERES ..... p.106**



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 MUIZON**

---

#### **3 catégories de zone urbaine :**

- Zone UC et UD      Zone urbaine à dominante d'habitat
- Zone UE      Zone urbaine à dominante d'équipements
- Zone UX      Zone urbaine à dominante d'activités

#### **2 catégories de zone à urbaniser :**

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

#### **1 catégorie de zone agricole :**

- Zone A      Zone de richesses économiques ou naturelles

#### **1 catégorie de zone naturelle et forestière :**

- Zone N      Zone naturelle





## ***Article 5. Composition du règlement littéral***

---

### **Rappel du Code de l'Urbanisme**

---

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

Ces règles peuvent porter sur :

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

**Conformément aux articles L151-9 et L151-10 du Code de l'urbanisme :** « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

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

- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.
- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

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

## **Règlement littéral du territoire de MUIZON**

---

### **Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols**

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

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

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.4. Mixité sociale

### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 2.5. Stationnement

### **Chapitre 3 : Équipement et réseaux**

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. Desserte par les réseaux

**NOTA :** Certains articles n'ont pas été réglementés.

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

## ***Article 6. Informations annexes (à valeur informative)***

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

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

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

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

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

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

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

**Commerce et activités de service : cette destination comprend les sous-destinations :** artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; (R151-28 CU)

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

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

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

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

aux services urbains (Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public, voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs,...) ; les éoliennes, les antennes de radiotéléphonies...

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

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

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

**Emprise au sol :**

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

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

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

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

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

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

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

**Habitations légères de loisirs** Article R111-37 à R111-40 du C.U.,  
«Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

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

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

## **Locaux accessoires :**

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

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

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

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

## **Résidences mobiles de loisirs**

Article R111-41 du Code de l'Urbanisme

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

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

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Toiture terrasse :**

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



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

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

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

#### **Catégories de zone urbaine :**

- |           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| - Zone U  | Zone urbaine mixte à dominante d'habitat |
|           | Divisée en 2 secteurs UC et UD           |
|           | Le secteur UC comprend un secteur UCI    |
|           | Le secteur UD                            |
| - Zone UE | Zone urbaine à dominante d'équipements   |
|           | comprend un sous-secteur UCI             |
| - Zone UX | Zone urbaine à dominante d'activités     |

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

---

Zone urbaine continue.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
  - Liées à l'industrie.
  - les entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup>, hormis les entrepôts nécessaires aux exploitations agricoles.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
  - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques sont interdites.
- 4) Les constructions sont interdites dans les secteurs identifiés au plan contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 CU en application de l'article R151-43-6° du Code de l'Urbanisme.

#### Dans le secteur UCI

Dans le cas de nouvelles constructions, la création de cave et de niveau en sous-sol est interdite.

#### **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 de l'emprise de la RN.31 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

##### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2) 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 sont autorisées 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.
- 3) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Les éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées à la condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage.
- 6) 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.

#### Dans le secteur UCi

Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

#### **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**

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
  - en limite d'emprise du domaine public,
  - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
  - soit à l'identique ;
  - soit en limite du domaine public;
  - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 4) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.

## 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 doivent être réalisées :
  - soit d'une limite latérale à l'autre,
  - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance minimale au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- 5) Les constructions annexes présentant une hauteur de moins de 4m sont autorisées à 1m minimum de la limite séparative.

#### ***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 constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction avec un minimum de 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce.
- 2) Cette distance peut être ramenée à 2 m minimum pour les constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 4) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

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

---

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée ***au 2.1.1***. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) ***par rapport aux limites séparatives***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée ***au 2.1.2***. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) ***par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée ***au 2.1.3***. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Article 2.2. Volumétrie

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

##### 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

###### Dans l'ensemble de la zone

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.
- 2) Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés.

##### 2.2.2. La hauteur des constructions

###### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage par rapport au terrain naturel. Toutefois, lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée ci avant, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.
- 2) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 3) Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.
- 4) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur de la construction.
- 6) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ***2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions***

---

Non réglementé

#### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- 1) 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) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Sont interdits :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- 4) Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- 5) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

---

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

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### ***2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

---

Non réglementé.

#### ***2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

---

***Non réglementé***

#### ***2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures***

---

- 1) Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m par rapport au terrain naturel.
- 2) Les clôtures devront présenter un caractère harmonieux dans l'environnement, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 3) Les clôtures en limite du domaine public présenteront au moins un des éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte ; en termes de hauteur, d'homogénéité des matériaux et des couleurs ou de présence de végétaux.
- 4) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

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

---

Non réglementé.

#### ***2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

---

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

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2.

##### ***2.4.1. Coefficient de biotope***

---

Non règlementé

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

---

- 1) Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- 3) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 4) Pour les espaces publics, il devra obligatoirement être planté au minimum un arbre à tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Concernant les terrains privés, des plantations sont à réaliser, toutefois, la disposition définie ci-avant est une recommandation et non une obligation.

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

---

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

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

---

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

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### ***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**

#### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par nouveau logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public pour 2 logements. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 5) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 6) Pour les nouvelles constructions à usage d'activités de commerce et/ou de service, ou dans le cas d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.
- 7) Pour les activités, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D’HABITAT

#### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

##### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

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

---

###### Accès :

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

Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.

###### Voirie :

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles de desserte devront présenter une emprise de chaussée de 5m minimum et une emprise totale de 6,5m minimum.

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### 3.2. Desserte par les réseaux

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

###### Eau potable :

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

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

###### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle 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.
- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

##### ***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, sauf impossibilité technique, devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

###### Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

##### ***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.



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

---

Zone urbaine discontinue.

2 secteurs UDa et UDb

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

---

###### Dans le secteur UDai

- Les constructions et installations sont autorisées 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 d'autres installations.
- 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 ».
- Dans le cas de nouvelles constructions, la création de cave et de niveau en sous-sol est interdite.

###### Dans le secteur UDa:

- les nouvelles constructions à usage d'entrepôt de plus de 300m<sup>2</sup>, hormis les entrepôts nécessaires aux exploitations agricoles.

###### 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 pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

33

- La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
  - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques sont interdites.
- 5) Les constructions sont interdites dans les secteurs identifiés au plan contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-23 CU en application de l'article R151-43-6° du Code de l'Urbanisme.

#### **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 de l'emprise de la RN.31 doivent respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone (secteur UDa) est concernée par une activité de stockage qui génère un périmètre d'isolement de 40m, défini au plan des zones.
- Cette zone est concernée par les périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « le Fond des Boyers ».

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2) 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 sont autorisées 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.
- 3) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Les éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées à la condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage.
- 6) 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.

#### Dans le secteur UDb

- 7) La reconstruction à l'identique des entrepôts existants est autorisée.
- 8) les nouvelles constructions à usage d'entrepôt ou l'extension des entrepôts existants sont autorisés à la condition de ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de surface totale

#### Dans le secteur UDai

- 9) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

### **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

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### ***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**

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
  - soit à l'identique ;
  - soit en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 4) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.

##### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
  - soit d'une limite latérale à l'autre,
  - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 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) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance minimale au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- 5) Les constructions annexes présentant une hauteur de moins de 4m sont autorisées à 1m minimum de la limite séparative.

#### ***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 constructions non contiguës doit être au moins égale à 3m.
- 2) Cette distance peut être ramenée à 2 m minimum pour les constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur au faîtage par rapport au terrain naturel.
- 3) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 4) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

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

---

- 1) ***par rapport aux voies et emprises publiques***, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

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

---

###### Dans l'ensemble de la zone

- 1) L'emprise au sol des nouvelles constructions ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.
- 2) Dans le cas de construction existante ne répondant pas aux prescriptions ci-dessus, la reconstruction à l'identique de construction, ainsi que les agrandissements sont autorisés.

##### 2.2.2. La hauteur des constructions

---

###### Dans le secteur UDa :

- 1) La hauteur des constructions ne peut excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel.

###### Dans le secteur UDb :

- 3) La hauteur des constructions ne peut excéder 15m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 4) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 5) Toutefois, dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, la hauteur n'excèdera pas la hauteur de la construction existante.
- 6) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendue nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur de la construction.
- 7) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### ***2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions***

---

Non réglementé

#### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

- 1) 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) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Sont interdits :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- 4) Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 5) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

---

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

#### ***2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

---

Non réglementé.

#### ***2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

---

***Non réglementé***

#### ***2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures***

---

- 1) Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m par rapport au terrain naturel.
- 2) Les clôtures devront présenter un caractère harmonieux dans l'environnement, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 3) Les clôtures en limite du domaine public présenteront au moins un des éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte ; en termes de hauteur, d'homogénéité des matériaux et des couleurs ou de présence de végétaux.
- 4) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

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

---

Non réglementé.

#### ***2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-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.

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2.

##### **2.4.1. Coefficient de biotope**

---

Non règlementé

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

---

- 1) Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.
- 3) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 4) Pour les espaces publics, il devra obligatoirement être planté au minimum un arbre à tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Concernant les terrains privés, des plantations sont à réaliser, toutefois, la disposition définie ci-avant est une recommandation et non une obligation.

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

---

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

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

---

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

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

---

Non règlementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Article 2.5. Stationnement

##### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Il devra être prévu un minimum de 2 places par nouveau logement.
- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public pour 2 logements. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 5) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.
- 6) Pour les nouvelles constructions à usage d'activités de commerce et/ou de service, ou dans le cas d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.
- 7) Pour les activités, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement vélos à réaliser pour les immeubles de bureaux est de :
  - 1 place minimum pour une surface de bureau inférieure à 1000m<sup>2</sup>.
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 1000m<sup>2</sup> pour une surface de bureau supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

##### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

Non réglementé

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

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

##### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

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

---

###### Accès :

- Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.
- Les accès directs sur la RN 31 sont interdits.

###### Voirie :

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles devront présenter une emprise de chaussée de 5m minimum et une emprise totale de 8m minimum.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

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

---

Non réglementé

##### **3.2. Desserte par les réseaux**

---

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

---

###### Eau potable :

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

## 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 :

- 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.
- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

#### ***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, sauf impossibilité technique, devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### ***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 A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

---

**La zone urbaine UE est une zone à dominante d'équipement.**

---

**Pas de Division en sous-secteurs :**

**UE**

**une zone à dominante d'équipement regroupant principalement des équipements publics communaux et intercommunaux ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.).**

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations de toute nature qui ne sont pas nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.)
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 3) Les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.
- 4) Dans le cas de nouvelles constructions nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.), la création de cave et de niveau en sous-sol est interdite.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

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

##### Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les constructions futures à usage d'habitation nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) autorisées dans cette zone devront respecter les normes d'isolation acoustique par rapport aux voies bruyantes visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

##### Dans le secteur UEi

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) sont autorisées 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 d'autres installations.
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif (C.I.N.A.S.P.I.C.) 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 ».
- Pour toute nouvelle construction nécessaires aux équipements nécessaires au service public et d'intérêt collectif, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

##### Dans l'ensemble de la zone :

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

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### Article 1.3. Mixité fonctionnelle

---

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

*Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs*

---

Non réglementé

#### Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

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

Non réglementé

###### *2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

##### Article 2.2. Volumétrie

###### *Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions*

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

###### *Article 2.2.2. La hauteur des constructions*

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

###### *Article 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions*

Non réglementé.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

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

---

Non réglementé

##### ***Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

---

Non réglementé.

##### ***Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

---

Non réglementé.

##### ***Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

##### ***Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé

##### ***Article 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**

---

##### ***2.4.1. Coefficient de biotope***

---

Non réglementé.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

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

---

Les surfaces libres doivent être aménagées en espaces verts.

Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.

#### ***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 A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### Article 2.5. Stationnement

---

##### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

---

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

##### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Dans un rayon de moins de 100m d'un parking public, il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de stationnement.

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

---

Non réglementé.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

#### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

##### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

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

---

###### Accès :

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

Les accès sont de 3m minimum.

###### Voirie :

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

###### ***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 A DOMINANTE D'EQUIPEMENTS

---

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

---

##### Eaux usées :

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

#### ***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 :

- Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou raccordée au réseau public d'assainissement 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 :

---

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

Pas de Division en sous-secteur :

|    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| UX | un secteur à dominante d'activités. |
|    | Comprend un secteur UXi             |

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### 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 créations d'installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation.
- 2) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 3) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.
- 4) Toute construction susceptible de recevoir du public dans les périmètres définis au plan des zones.
- 5) Les constructions à destination d'activité industrielle hormis les activités relevant de l'artisanat commercial ;
- 6) Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.

#### Dans le secteur UXi

- 7) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

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

---

#### Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001
- Cette zone est concernée par deux activités de stockage qui génèrent des périmètres d'isolement définis au plan des zones
- Cette zone est concernée par les périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « la garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux.

#### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux activités sont autorisées à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
- 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 A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Dans le secteur UXi

- 4) - Les constructions et installations sont autorisées 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 d'autres installations.
- 5) - 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 ».
- 6) - Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

#### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

---

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

##### ***Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

---

Non réglementé

#### **Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)**

---

Non réglementé

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

---

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

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

---

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

##### ***2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

---

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m. Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5m pourra être autorisée, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...) sauf lorsque la construction est en limite de zone constructible. Dans ce cas, ces mesures ne sont pas obligatoires.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 m.

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### 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.

##### **Article 2.2.1. L'emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

##### **Article 2.2.2. La hauteur des constructions**

---

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

##### **Article 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.

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

---

Non réglementé.

##### **Article 2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

---

Non réglementé.

##### **Article 2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

---

Non réglementé.

##### **Article 2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

---

- 1) Les clôtures seront constituées d'une grille ou grillage d'une hauteur minimale de 1,80m.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- 2) Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux routes voisines.
- 3) En bordure de la RD 26 et de la rue de la Gare, les clôtures seront constituées par des grilles ou grillages, ou par des murets de faible hauteur (1,20m maximum) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

---

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

---

Non réglementé.

---

***Article 2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé

---

***Article 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 plantations sont composées d'essences variées et locales, résistantes au climat régional.
- Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.
- Les espaces libres intérieurs et en particulier les marges de reculement, devront être aménagés en espaces engazonnés et plantés
- Des plantations seront réalisées pour masquer les dépôts.



## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

### **Article 2.5. Stationnement**

---

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

#### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

---

- 1) Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel en dehors des voies de circulation.
- 2) Dans le cas d'immeubles de bureaux, il sera prévu :
  - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### 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 sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus. Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m visible de la chaussée. Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

###### Voirie :

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

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

---

Non réglementé

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

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

###### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

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

###### Eaux Usées Industrielles :

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

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

---

Non réglementé.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

***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 devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 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.

***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 R151-20.**

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

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

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

**2 catégories de zone à urbaniser :**

- Zone 1AU*i*      Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat
- Zone AUX      Zone d'urbanisation future à dominante d'activités

### TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

La zone 1AU<sub>i</sub> est une zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

---

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

(voir document C du PLU)

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
  - Liées à l'industrie.
  - les entrepôts de plus de 300m<sup>2</sup>.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38) en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.
  - Les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques sont interdites.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 4) Les constructions de toute nature, non incluses dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- 5) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
- 6) Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'espaces verts paysagers.
- 7) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

#### **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 sont autorisées 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 d'autres installations.
- 2) 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.
- 3) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.
- 4) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 5) Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition de correspondre à des commerces et activités de services, et de bureaux.
- 6) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

déclaration ou à enregistrement sont autorisées 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.

- 7) Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 8) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
  - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
  - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 9) Les éoliennes de moins de 12 mètres sont autorisées à la condition de ne générer aucune nuisance pour le voisinage.
- 10) Dans le cas d'extension des constructions et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.

#### 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

Non réglementé

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le long de la rue de la gare, les constructions seront implantées à une distance minimale correspondant à la hauteur des constructions ( $D=H$ ).
- 2) Hormis le long de la rue de la gare, les constructions doivent être implantées :
  - en limite d'emprise du domaine public,
  - et/ou en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 4) Dans le cas de reconstruction de constructions existantes après sinistre, l'implantation des constructions est autorisée :
  - soit à l'identique ;
  - soit en limite du domaine public;
  - et/ou en retrait d'au moins 3m du domaine public.
- 5) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### 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 doivent être réalisées :
  - soit d'une limite latérale à l'autre,
  - soit sur une des limites latérales, la distance à l'autre étant d'au moins 3 m,
  - soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4..**
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30 centimètres.
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Leur implantation doit être à une distance minimale au moins égale à la hauteur divisée par 2 ( $d=H/2$ ) et jamais inférieure à 3m.
- 5) Les constructions annexes présentant une hauteur de moins de 4m sont autorisées à 1m minimum de la limite séparative.

#### ***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 constructions non jointives doit être au moins égale à 3m.
- 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..**
- 3) Il peut être dérogé à cette règle, en cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, le dépassement autorisé par rapport aux règles d'implantation existantes est limité à 30

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

centimètres. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surépaisseur doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

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

---

- 1) **par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.
- 3) **par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.3**. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

#### **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.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **2.2.2. La hauteur des constructions**

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions n'excèdera pas 13 m mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, hormis les constructions de type individuel dont la hauteur n'excèdera pas 10 m mesurée au faîtage ou à l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.
- 2) Toutefois, aux abords de la rue de la gare, les règles suivantes seront appliquées :
  - Dans la bande de 20 mètres aux abords de la rue de la gare : les constructions devront présenter au maximum, 2 niveaux correspondant à R+1+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur). La hauteur maximale autorisée des constructions devra se conformer 1) du présent article (ci-avant)
  - Au-delà de la bande de 20 mètres aux abords de la rue de la gare : les constructions devront présenter au maximum 3 niveaux correspondant à R+2+attique (avec lucarne pour cage d'ascenseur). La hauteur des constructions ne peut excéder 15m par rapport au terrain naturel.
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder plus de 1,00 m par rapport au terrain naturel.
- 5) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur de la construction.
- 6) Il peut être dérogé à cette règle, dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée. Les dérogations sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### **2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions**

---

Non réglementé

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) 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) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Sont interdits :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- 4) Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- 5) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

##### ***2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

Toute construction devra présenter un aspect qui s'harmonise avec la construction principale et devra présenter un aspect des matériaux similaires.

##### ***2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

***Non réglementé***

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### **2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

- 1) Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80m par rapport au terrain naturel.
- 2) Les clôtures devront présenter un caractère harmonieux dans l'environnement, avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 3) Les clôtures en limite du domaine public présenteront au moins un des éléments dominants des autres clôtures de la rue, qu'ils soient d'origine minérale, végétale ou mixte ; en termes de hauteur, d'homogénéité des matériaux et des couleurs ou de présence de végétaux.

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

Non réglementé.

#### **2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé

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

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

Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2.

#### **2.4.1. Coefficient de biotope**

Non règlementé

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

- 1) Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.
- 2) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, un dixième de la superficie de l'opération doit être planté et pour celles de plus de 10 logements, ces plantations

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

doivent être en espace vert commun non compris les plantations réalisées sur le domaine public.

- 3) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 4) Pour les espaces publics, il devra obligatoirement être planté au minimum un arbre à tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction. Concernant les terrains privés, des plantations sont à réaliser, toutefois, la disposition définie ci-avant est une recommandation et non une obligation.

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

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

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

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

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

Non réglementé

## **Article 2.5. Stationnement**

### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.
- 2) Pour les constructions à usage d'habitation, les obligations de réalisation d'aires de stationnement sont les suivantes :
  - Pour les immeubles à usage d'habitation constitués d'un seul logement, il est exigé : 2 places par logement.
  - Pour les immeubles à usage d'habitation constitués de plusieurs logements, il est exigé :

| Typologie de logement              | T1 et T2 | T3        | T4       | T5       |
|------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| Nombre de place par logement exigé | 1 place  | 1,5 place | 2 places | 3 places |



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

- 3) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement.
- 4) Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, il est prévu au minimum 1 place ouverte au public pour 2 logements. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 5) Dans le cas de changement de destination et/ou d'affectation d'un local ou d'un bâtiment, pour sa transformation en habitation, il sera prévu les obligations de réalisation d'aires de stationnement définies ci-avant.
- 6) Pour les nouvelles constructions à usage d'activités de commerce et/ou de service, ou dans le cas d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher créée.
- 7) Pour les activités, les obligations de stationnement peuvent être prévues dans un périmètre de 300 m de l'unité foncière de la construction.
- 8) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements créés.

#### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Pour les constructions de bâtiments à usage d'activité, le nombre des emplacements de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. En outre, la possibilité de mutualiser les places de stationnement est autorisée et le nombre d'aire de stationnement maximum exigé est réduit de 20%.

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

---

Non réglementé

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

##### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

###### Accès :

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

Ces accès devront présenter une largeur de 3 mètres minimum.

###### Voirie :

- Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- Le tracé et les caractéristiques de ces voies devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent desservant la totalité du secteur.
- Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra être aménagée sur une largeur d'au moins 5m avec, à 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

##### 3.2. Desserte par les réseaux

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

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES MIXTES A DOMINANTE D'HABITAT

#### Eau potable :

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

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

---

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle 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.
- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

#### ***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 devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

---

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

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

---

2 types de secteurs :

- 1AUX : zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation.
- 2AUX : zone non ouverte à l'urbanisation.

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

#### **Rappel :**

---

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est proche des périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « la garenne de Gueux situé sur la commune de Gueux.
- 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.

**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) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2) Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
  - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
  - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
  - Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité (équipement d'intérêt général) sont interdites.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Dans le secteur 1AUX :

- 3) Les créations d'installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles engendrant des périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation sont interdites.
- 4) Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
- 5) Tout changement d'affectation et/ou de destination ayant pour vocation à accueillir de l'habitat.

#### Dans le secteur 2AUX :

- 6) Les constructions de toute nature, les lotissements et installations classées, hormis celles visées à l'article 2.

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

---

#### Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est proche des périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « la garenne de Gueux situé sur la commune de Gueux.
- 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 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 III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Dans le secteur 1AUX :

- 2) Au regard de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 3) Le stockage de matériel ou de produits à condition d'être nécessaires aux activités.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux activités à condition qu'elles ne présentent ni danger ni inconvénient, pour le voisinage des habitations.
- 5) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être incluses dans une seule opération d'aménagement d'ensemble.

#### Dans le secteur 2AUX :

- 6) Les clôtures sont autorisées dans le respect des dispositions définies au 2.3.4.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

---

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

#### ***Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

---

Non réglementé

### **Article 1.4. Mixité sociale**

---

Non réglementé

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1. Implantation des constructions

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

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

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

#### ***2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 5m.
- Toutefois, la construction à une distance inférieure à 5m pourra être autorisée, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...) sauf lorsque la construction est en limite de zone constructible. Dans ce cas, ces mesures ne sont pas obligatoires.

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

- La distance entre deux constructions non jointives doit être au moins égale à 3m.

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

Non réglementé.



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Article 2.2. Volumétrie

---

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

##### 2.2.1. L'emprise au sol des constructions

---

Non réglementé

##### 2.2.2. La hauteur des constructions

---

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage 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

---

- 1) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Sont interdits :
  - Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
  - Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- 3) Les projets d'architecture innovante de qualité pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.
- 4) L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne 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.
- 5) Les bâtiments quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

- 6) Dans les marges de reculement et sur les parties latérales des installations visibles de la voie, les dépôts de quelque nature qu'ils soient, sont particulièrement prohibés, excepté ceux des produits ouverts à ciel ouvert pouvant présenter un caractère publicitaire et esthétique.

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

---

Non réglementé.

#### ***2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

---

- Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région, sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits et les teintes doivent être mates.

#### ***2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

---

Non réglementé.

#### ***2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures***

---

- Les clôtures seront constituées d'une grille ou grillage d'une hauteur minimale de 1,80m.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux routes voisines.
- En bordure de la RD 26 et de la rue de la Gare, les clôtures seront constituées par des grilles ou grillages, ou par des murets de faible hauteur (1,20m maximum) surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

#### ***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 III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### ***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 plantations sont composées d'essences variées et locales, résistantes au climat régional.
- Les haies et plantations imposées seront constituées d'essences mixtes locales. Les plantations mono spécifiques de type cyprès, thuyas, sont interdites.
- Les espaces libres intérieurs et en particulier les marges de reculement, devront être aménagés en espaces engazonnés et plantés
- Des plantations seront réalisées pour masquer les dépôts.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### Article 2.5. Stationnement

---

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

##### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

---

- 1) Il devra être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons, de services et de la clientèle, ainsi que des véhicules du personnel, en dehors des voies de circulation.
- 2) Dans le cas d'immeubles de bureaux, il sera prévu :
  - 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure à 100m<sup>2</sup>
  - 1 place minimum + 1 place à prévoir en plus par tranche de 100m<sup>2</sup> pour une surface de plancher supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

##### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

#### Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

###### Accès :

- Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune.
- Le raccordement de l'accès automobile à la parcelle avec la voirie interne sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plateforme de 3m de long et d'une largeur de 4m. visible de la chaussée.
- Toute construction devra donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

###### Voirie :

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

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

Non réglementé

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

#### 3.2. Desserte par les réseaux

---

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

---

###### Eau potable :

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

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

---

###### Eaux usées :

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

###### Eaux Usées Assimilées Domestiques :

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

###### Eaux Usées Industrielles :

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

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

---

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### LES ZONES A DOMINANTE D'ACTIVITES

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

---

##### Eaux de Pluie :

- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- Les eaux des bassins d'infiltration pluviales seront épurées avant rejet au milieu.

##### Récupération des Eaux de Pluie

- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Les installations de récupération des Eaux de Pluie 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 III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

**Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-22.**

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

**Division en 3 secteurs.**

---

-Aa (STECAL) secteur de taille et de capacité d'accueil limité.

-Ab (agricole), zone agricole proprement dite.

-Ac (cueillette)

**Rappel :**

---

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est concernée par les périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « le Fond des Boyers » et par les périmètres de protection de captage des eaux au lieu-dit « la garenne de Gueux situé sur la commune de Gueux.



## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

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

---

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
  - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping en dehors des terrains aménagés.
  - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
  - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules.
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur sont interdites à moins de 1km des habitations.
- 6) Toute construction ou installation dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe de la RN31, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt publics et les bâtiments d'exploitation agricole, ces derniers devant s'implanter à 35m minimum de l'axe de la RN31.
- 7) Dans le cas de nouvelles constructions, la création de cave et de niveau en sous-sol est interdite.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

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

---

##### Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits

##### Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements suivants sont autorisés s'ils sont nécessaires :
  - à l'écoulement et/ou au traitement des eaux ;
  - aux infrastructures routières.
  - aux infrastructures ferroviaires.
  - Les affouillements et exhaussements directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics
- 2) Les Ouvrages Techniques sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) et les CINASPIC sont autorisées.
- 3) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les constructions et installations sont autorisées 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 d'autres installations.
- 5) 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.
- 6) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

##### Dans le secteur Ab

- 1) Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

classées sont autorisés, s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection venant toucher les zones d'habitat.

- 2) Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées sont autorisés à condition d'être liés aux infrastructures routières

#### Dans le secteur Aa

- 1) Les constructions à usage d'activités sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après, et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- 3) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes est autorisée.

#### Dans le secteur Ac

Les constructions et installations à usage d'activités y compris de commerces sont autorisés mais à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la cueillette.

### **Article 1.3. Mixité fonctionnelle**

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

#### ***Article 1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs***

Non réglementé

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Article 1.4. Mixité sociale (sur le règlement graphique)

---

Non réglementé

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Article 2.1. Implantation des constructions

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation agricole ne pourront être implantés à moins de 35m de l'axe de la RN 31 et à moins de 15m de l'axe des autres voies.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

##### *2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

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

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété devront être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6m.

##### *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.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### ***2.2.1. L'emprise au sol des constructions***

---

##### Dans le secteur Aa et Ac

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 20% du secteur.

#### ***2.2.2. La hauteur des constructions***

---

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit et 12m au faîtage.
- 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 n'excède pas la hauteur de la construction existante.

#### ***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.

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

Les couleurs des matériaux devront être sombres pour assurer le lien visuel des couleurs entre le bâti et le sol.

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

---

Non réglementé

#### ***2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades***

---

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

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits et les teintes doivent être mates.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### ***2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures***

---

Non réglementé

#### ***2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures***

---

Les clôtures devront être constituées d'un grillage doublée ou non d'une haie vive.

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

---

Non réglementé.

#### ***2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

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

#### ***2.4.1. Coefficient de biotope***

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé

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

---

Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.

## TITRE III – 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 à la circulation publique.

#### ***2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.



## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Chapitre 3 : Équipement et réseaux

##### **Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

---

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

---

###### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès à la bretelle de raccordement à la RD.944 sont interdits.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.
- Tout accès direct à la RN31 devra être aménagé suivant les normes garantissant la sécurité des usagers.

###### Voirie :

Non réglementé.

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

---

Non réglementé

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### 3.2. Desserte par les réseaux

---

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

---

###### Eau potable :

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

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

---

###### Eaux usées :

- 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.
- A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, les eaux domestiques doivent être dirigées sur des dispositifs 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 :

- L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

###### Eaux Usées Industrielles :

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

###### Eaux Pluviales :

- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une infiltration in situ dans des ouvrages privés, non rétrocédables, et empêchant tout ruissellement sur le domaine public ou raccordé au réseau du domaine public s'il existe. Les ouvrages devront être dimensionnés conformément aux règles et normes en vigueur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

###### Récupération des Eaux de Pluie :

- Ces installations sont subordonnées à une autorisation. Elles devront rester accessibles à tout moment pour leur contrôle.
- Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### LES ZONES A DOMINANTE AGRICOLE

#### Eaux Pluviales Industrielles :

- Ces installations 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,***

---

#### Eaux de Pluie :

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

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

---

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

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

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

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

### Division en secteurs :

#### La zone N est divisée en 7 secteurs :

- **N** qui correspond à la définition de la zone naturelle et forestière du code de l'urbanisme.
- **Np** qui correspond à un secteur protégé, concerné notamment par le périmètre de protection du captage d'eau potable.
- **Nc** qui correspond à un secteur de carrières.
- **Ne** qui correspond à un secteur d'équipements publics.
- **Nl** qui correspond à un secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)
- **Nf** qui correspond à un secteur dans le périmètre de captage de la Garenne de Gueux
- **Nj** qui correspond à un secteur de jardins.

### Rappel :

Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

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

Dans l'ensemble de la zone :

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

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 7) Dans le cas de nouvelles constructions, la création de cave et de niveau en sous-sol est interdite.

### Dans le secteur Np

- 8) Toute construction est interdite à moins de 5 mètres du pied de la berge.  
9) Les exhaussements et les affouillements sont interdits.

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

---

#### Rappel :

- Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 250m de l'emprise de la RN.31 devront respecter les normes d'isolation acoustique visées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.
- Cette zone est également soumise à l'article L111-8 (ex-L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Les clôtures sous réserve du respect de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme

#### Dans l'ensemble de la zone :

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

## TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 5) 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.
- 6) Pour toute nouvelle construction, la surface de plancher doit être créée à un niveau supérieur ou égal à celui de la cote du terrain naturel.

### Dans les secteurs N, Ne et Nl

- 1) Les constructions, installations, les travaux, installations et aménagements et les installations classées liés aux infrastructures routières.
- 2) La remise en état des constructions existantes.
- 3) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et/ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole, hormis celles liées à l'activité d'élevage et/ou celles liées à la méthanisation (ou traitement des effluents industriels).
- 4) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sous réserve qu'elles soient liées aux activités agricoles.

### Dans le secteur Nc

- 1) Les installations classées correspondant aux carrières.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de sable et les installations qui leur sont nécessaires sont autorisés, sous réserve que le niveau du fond d'exploitation ne soit pas inférieur à celui du chemin de Vallière et que les contraintes de protection de la nappe soient prises en compte.
- 3) En fin d'exploitation, les terrains seront soit remis en culture, soit utilisés à des fins de loisirs.

### Dans le secteur Nl

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après.
- 2) Les constructions sont interdites à moins de 75m de l'axe de la RN31.
- 3) L'extension des constructions à usage d'habitation existante, ou d'activités existantes et qui ne sont pas liées aux activités agricoles, est autorisée mais limitée dans le respect de l'emprise au sol maximale autorisée au 2.2.1.
- 4) La reconstruction à l'identique et après sinistre des constructions existantes est autorisée.

### Dans le secteur Np et Nf

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

- 1) Les dépôts, installations ou activités sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.
- 2) Les travaux, stockages, dépôts et constructions, installations ou aménagement sont autorisés sous réserve du respect des conditions définies dans la Déclaration d'Utilité Publique liée au captage d'eau potable.

### Dans le secteur Np

Les travaux, installations et aménagements sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'entretien du cours d'eau et à la valorisation des berges.

### Dans le secteur Nj

- 1) Les constructions sont autorisées à condition d'être directement liées au jardinage et à condition d'être limitée à 20m<sup>2</sup> de surface.
- 2) Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, sont autorisées s'ils sont nécessaires à la remise en bon état environnemental du site.

### Dans le secteur Ne

Les constructions, installations et aménagements sont autorisés à condition de correspondre à des constructions, installations légères et à des aménagements de type aires de jeux et de sport.

## **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 le secteur N

Les bâtiments d'exploitation agricole ne pourront être implantés à moins de 35m de l'axe de la RN 31 et à moins de 15m de l'axe des autres voies.

#### *2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### Article 2.2. Volumétrie

---

#### ***2.2.1. L'emprise au sol des constructions***

---

Dans le secteur NI et Ne

- Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% du secteur.

#### ***2.2.2. La hauteur des constructions***

---

Dans le secteur Np

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 10m mesurés du terrain naturel au faîtage.

Dans le secteur NI et Ne :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 8m mesurés du terrain naturel à l'égout du toit et 12m au faîtage.
- Toutefois, Dans le cas de remise en état d'extension ou de reconstruction de construction existante, il est possible de construire à une hauteur n'excédant pas la hauteur de la construction existante.

Dans l'ensemble de la zone :

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

#### ***2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions***

---

Non réglementé.

---

**Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

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

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

Les couleurs des matériaux devront être sombres pour assurer le lien visuel des couleurs entre le bâti et le sol.

---

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

---

Non réglementé

---

**2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades**

---

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

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être enduits et les teintes doivent être mates.

---

**2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures**

---

Dans le secteur N

Sauf impossibilité technique, la direction de la ligne de faîtage du bâtiment devra reprendre une ligne dominante de paysage, assurant une bonne intégration paysagère.

Pour les bâtiments de gros volume, la pente de toiture devra être de 15 degrés minimum, limitant l'aspect barre produit par un volume bas et long.

---

**2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**

---

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

---

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

Non réglementé.

### ***2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

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

Non réglementé

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

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

### ***2.4.1. Coefficient de biotope***

Non réglementé

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

- Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des R.N. et R.D. Ces plantations sont composées d'essences variées et locales. Les plantations en haie ou en lignes ne peuvent comporter de thuyas ni de cyprès.
- 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) telle que (Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) Aubépine épineuse (Crataegus

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

monogyna) Fusain d'Europe (*Evonumus europeus*) Noisetier (*Corylus avellana*) Viorne obier (*Viburnum opulus*) Sureau noir (*Sambucus nigra*)

- Les espèces végétales invasives telles que la renouée du Japon, et certaines espèces de bambou invasives (non maîtrisées) sont interdites.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **Article 2.5. Stationnement**

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

### ***2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement***

Non réglementé.

### ***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 :

Tout accès direct à la RN31 devra être aménagé suivant les normes garantissant la sécurité des usagers.

###### Voirie :

Non réglementé.

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

Non réglementé

#### 3.2. Desserte par les réseaux

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

###### Eau potable :

Non réglementé.

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

###### Eaux usées :

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

### ***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,***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES





**AGENCE** RÉGION DE  
**D'URBANISME** REIMS  
Développement & Prospective