



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VRIGNY

Règlement d'Urbanisme

Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la
délibération du 13 février 2020 approuvant l'élaboration
du PLU de VRIGNY.

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Vice-Président



GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p.3

- Zone UC.....p. 5
- Zone UD p. 15
- Zone UX.....p. 25
- Zone UXe p. 35

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER...p.43

- Zone AU p. 45

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERESp.55

- Zone A p. 55
- Zone N p. 69

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

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

Division en secteurs :

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

- Zone UC

- Zone UD

- Zone UX

- Zone UXe

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

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière.
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
 - Les antennes de communication radiotéléphoniques et radioélectriques.
3. Sont interdits :
 - tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des plans d'eau et des fossés d'écoulement.

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

1. Les constructions destinées aux commerces et aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.
2. Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
3. Les aménagements d'installations classées existantes sont autorisés à condition qu'ils aient pour effet la diminution des nuisances causées par ces établissements.
4. Les créations d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas soumises à autorisation ni à enregistrement et qu'elles ne génèrent pas des périmètres de protection ou ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

5. Les créations d'installations classées, qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage

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

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

7. Dans les secteurs identifiés sous forme de trame « Jardins » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, sont seules autorisées les constructions à usage agricole, l'extension des constructions existantes, la construction d'annexes et de dépendances notamment liées à l'habitat (garage, abris de jardin, piscine...).

8. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

9. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

10. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m (ligne LGV) comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

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

ARTICLE UC 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UC 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Toutefois, il est fait application des dispositions de l'article UC 2.3.1.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UC 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UC 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- en limites séparatives,
- et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.2. VOLUMETRIE

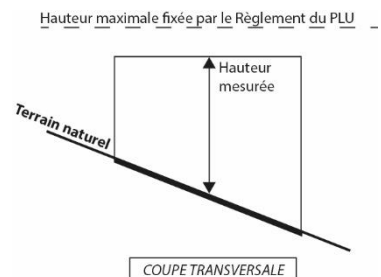
UC 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Secteurs de trame « Jardins » identifiés sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme : voir aussi à l'article UC 2.4.3.

UC 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

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

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



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage. Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 7 m même lorsque la construction est mitoyenne à une construction plus haute.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

5. Constructions destinées à l'activité :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

UC 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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

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

Lorsque les constructions voisines sont alignées sur rue ou respectent un ordonnancement, les constructions neuves et/ou l'extension des constructions existantes doivent s'inscrire dans la continuité visuelle de la rue ou du tronçon de rue considérée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Des implantations différentes pourront être autorisées en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension de constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article UC 2.1.2. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

3. Hauteur maximale des constructions :

3.1. Les extensions et travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée à l'article UC 2.2.2. sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur initiale.

3.2. Lorsque la construction future est édifiée en limite séparative d'une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article UC 2.2.2., le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction contigüe existante.

3.3. Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

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

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

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

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

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

3. Façades :

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

3.2. Constructions existantes :

L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

4. Toiture :

4.1. Il peut être autorisé une toiture à un pan pour les constructions secondaires (annexes ...) si celles-ci sont adossées à un bâtiment ou un mur existant de hauteur suffisante et à condition qu'elles ne modifient pas la continuité bâtie sur rue.

La construction à toiture-terrasse est autorisée.

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

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple.

4.2. Constructions neuves :

Les toitures auront 2 pans au minimum (avec ou sans croupes).

La teinte des couvertures sera de teinte terre cuite locale rouge naturelle. Les tons ardoise ou zinc sont autorisés dans le cadre de projets d'architecture contemporaine, portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

4.3. Constructions existantes :

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

Dans le cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, le même aspect de couverture (pente, teinte et aspect des matériaux...) sera recherché.

4.4. Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des façades et des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toiture vitrées, les panneaux solaires...

5. Clôtures :

5.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur...). Leur hauteur est limitée à 2 m.

5.2. Les grillages en limite séparative seront de couleur verte.

5.3. Les clôtures existantes, tant en limite séparative qu'en limite du domaine public, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes et/ou voisines sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage. Les murs en pierre locale, sont à reconstruire ou à prolonger aux mêmes caractéristiques que la clôture existante (enduit à pierres vues, couronnement en tuiles...).

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

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

UC 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

UC 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

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

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

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

4. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles (dont viticoles), un traitement paysager à proximité des limites séparatives est à réaliser sous forme

de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).

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

1. Dans les secteurs identifiés sous forme de trame « Jardins » sur les documents graphiques du règlement d'urbanisme, l'emprise au sol des constructions neuves ainsi que l'extension des constructions existantes est limitée à 50 m², cumulée par unité foncière.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à l'activité agricole, aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

Non réglementé.

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article UC 3.2.4.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 2.5. STATIONNEMENT

UC 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

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

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Tout nouvel accès sur la ruelle ou rue des Gloies est interdit le long du linéaire identifié aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.
3. L'implantation de constructions dite en deuxième rang ou plus, est admise si la sécurité des usagers des voies publiques ou privées environnantes est assurée.
4. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

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

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

Toutefois, dans le cas d'une implantation de construction à l'alignement, le rejet des eaux de toiture provenant du pan orienté vers la limite de la voie ou de l'emprise publique correspondant à l'alignement, est autorisé dans le réseau pluvial public s'il existe.

2. Tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées ou, en cas d'impossibilité technique, rejetées au réseau pluvial public s'il existe.

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

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

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

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

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

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

- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les entrepôts.

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les antennes de communication radiotéléphoniques et radioélectriques.

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

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

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

3. Les créations d'installations classées, qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article U1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

5. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

6. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

7. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

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

ARTICLE UD 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UD 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Toutefois, il est fait application des dispositions de l'article UD 2.3.1.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UD 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

UD 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :
 - en limites séparatives,
 - et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.
2. Les dispositions ci-avant de l'article UC 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Non réglementé.

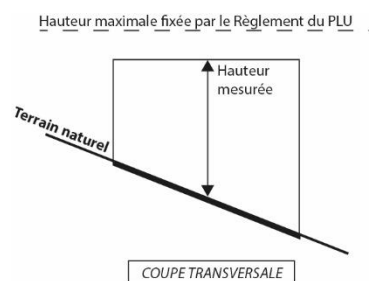
ARTICLE UD 2.2. VOLUMETRIEUD 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

UD 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

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

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



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage.

UD 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUD 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

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

Lorsque les constructions voisines sont alignées sur rue ou respectent un ordonnancement, les constructions neuves et/ou l'extension des constructions existantes doivent s'inscrire dans la continuité visuelle de la rue ou du tronçon de rue considérée.

2. Hauteur maximale des constructions :

Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

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

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

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

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

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

3. Façade :

L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades (hors menuiseries).

4. Toiture :

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

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple.

5. Clôtures :

5.1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur...). Leur hauteur est limitée à 2 m.

5.2. Les clôtures existantes, tant en limite séparative qu'en limite du domaine public, ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état ou prolongées aux mêmes caractéristiques que les clôtures existantes et/ou voisines sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

UD 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé.

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

UD 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les dispositions ci-après de l'article UD 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
3. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces agricoles (dont viticoles), un traitement paysager à proximité des limites séparatives est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
2. Voir aussi à l'article UD 3.2.4.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 2.5. STATIONNEMENT

UD 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules motorisés et vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. Les besoins minimum à prendre en compte pour les véhicules motorisés sont pour l'habitat de 2 places par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour qui le seuil est fixé à une.
3. Pour les constructions d'immeubles d'habitation et de bureaux, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima :
 - d'une place par logement,
 - d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.
4. Pour les autres destinations de constructions, le nombre de places à aménager pour les véhicules motorisés et les vélos est déterminé en fonction de la nature de l'installation et du public accueilli.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

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

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

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2. Tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées ou, en cas d'impossibilité technique, rejetées au réseau pluvial public s'il existe.

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

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

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

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

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

1. Sont interdites les constructions ayant la destination ou la sous-destination suivante :
 - Les constructions à usage d'exploitation forestière.
2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
 - Les carrières ;
 - La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
 - L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
 - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
 - Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation ;
 - Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité de plus de 12 m de hauteur ;
 - Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12m de hauteur.
3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

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

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

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

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de périmètres d'isolement s'étendant au-delà de la propriété sur laquelle est édifiée l'installation.

5. Le stationnement de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient entreposées dans les constructions (bâtiments, abris et remises).

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UX1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

7. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

8. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

9. Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité sont autorisées dès lors que leur hauteur est inférieure 12 mètres.

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

ARTICLE UX 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UX 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées communes et des voies d'Association Foncière.

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

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

UX 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Toute construction devra être implantée :

- en limites séparatives sous réserve de protections particulières en matière d'incendie,
- et/ou à une distance des limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur et sans être inférieure à 3 m.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.2. VOLUMETRIE

UX 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

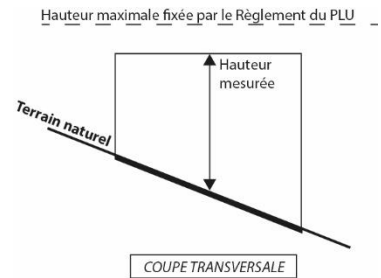
1. L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées à l'activité agricole, aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

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

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



2. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Toutefois, la hauteur maximale des installations radioélectriques ou de radiotéléphonie, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité est limitée à 12 mètres.

3. Les constructions et installations n'excéderont pas 10 m au faîtiage.

UX 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUX 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

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

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

2. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, ... est interdit. Les parements extérieurs (métal, béton...) peuvent demeurer apparents dès lors qu'ils participent à une composition architecturale d'ensemble.

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

4. Teintes des bâtiments :

Les bâtiments seront de teintes mates.

5. Toitures :

Les couvertures seront non réfléchissantes.

Les teintes seront mates et s'identifieront à celles de l'ardoise ou de la tuile vieillie.

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

7. Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'une grille.

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

Non réglementé.

UX 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

UX 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

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

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

3. Les plantations doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

4. Pour les constructions nouvelles sur des terrains non bâtis, il sera planté un minimum de 1 arbre à tige par tranche de 150 m² de terrain.

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

Non réglementé.

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

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 : Eléments boisés (« haies »)
Les éléments de paysage linéaires et/ou ponctuels identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article UX 3.2.4.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 2.5. STATIONNEMENT

UX 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

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

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

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. 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 terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m minimum sur la voie publique ou privée commune.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

1. Eaux résiduaires industrielles :

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

2. Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

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

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

2. Les eaux pluviales issues de toute construction nouvelle doivent faire l'objet d'un traitement à la parcelle (infiltration, décantation...) ; des dispositifs adaptés doivent être mis en place pour éviter tout risque de pollution.

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

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

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

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

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

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

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation ;
- Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12m de hauteur.

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

4. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

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

1. Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées dès lors qu'elles sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières et/ou aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières.

2. Dans le respect des dispositions de l'article UXe 2.1, les constructions destinées aux commerces, aux activités de service, aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec la vocation générale

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

3. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux, et à condition d'être intégrées dans le bâtiment d'activité.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UXe1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

5. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

7. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UXe 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UXe 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UXe 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

UXe 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UXe 2.2. VOLUMETRIE

UXe 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

UXe 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des installations radioélectriques ou de radiotéléphonie est limitée à 12 mètres.

UXe 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

UXe 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

UXe 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

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

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

Non réglementé.

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

Éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 : Éléments boisés (« haies »)
Les éléments de paysage linéaires et/ou ponctuels identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :
Les installations de récupération des eaux pluviales devront être conformes à la réglementation en vigueur.
2. Voir aussi à l'article UXe 3.2.4.

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

Non réglementé.

ARTICLE UXe 2.5. STATIONNEMENT

UXe 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UXe 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devront avoir des caractéristiques compatibles avec les besoins prévisibles de desserte de la zone, ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UXe 3.2. DESERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

1. Eaux résiduaires industrielles :

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

2. Eaux usées domestiques :

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

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

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

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

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

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

2. Les eaux issues des aires de lavage et/ou de stationnement doivent faire l'objet de traitement avant rejet. Tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées ou, en cas d'impossibilité technique, rejetées au réseau pluvial public s'il existe.

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONE AU

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- Les entrepôts.

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie.

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

1. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs phases d'aménagement portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées dès lors qu'elles sont à destination générale d'habitation.

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

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

5. Les créations d'installations classées, qu'elles soient soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, sont autorisées dès lors qu'elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article AU1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

7. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

8. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

9. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

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

ARTICLE AU 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

AU 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre. Toutefois, les constructions devront respecter un recul minimum tel que mentionné aux documents graphiques du règlement d'urbanisme.
2. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.
3. Les dispositions ci-avant de l'article AU 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

AU 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions devront être réalisées :

- en limites séparatives,
- et/ou à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative.

2. Les constructions ne pourront pas s'implanter dans une bande de recul tel que représentée dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.2. VOLUMETRIE

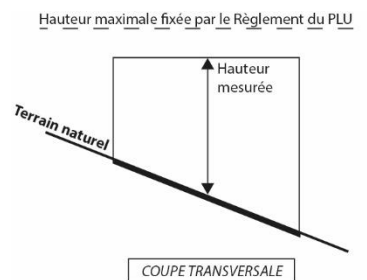
AU 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

AU 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

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

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



2. Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

3. Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage.

AU 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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

Hauteur maximale des constructions :

Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

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

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

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

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

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

3. Façade :

L'utilisation du coloris blanc pur est interdite pour les façades (hors menuiseries).

4. Toiture :

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

La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple.

5. Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage (aspect, hauteur...). Leur hauteur est limitée à 2 m.

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

Non réglementé.

AU 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

AU 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les dispositions ci-après de l'article AU 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
3. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords des espaces viticoles, un traitement paysager à proximité des limites parcellaires est à réaliser sous forme de haie vive composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries et d'arbres de moyenne tige (arbres fruitiers...).
4. Tout projet de construction ou d'installation devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état sanitaire et de leur peuplement. Toutefois, en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires de qualité équivalente devront être réalisées.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article AU 3.2.4.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 2.5. STATIONNEMENT

AU 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AU 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.
2. Les voies nouvelles auront une emprise maximale de 6 m. Les voies piétonnes auront une emprise maximale de 3 m.
3. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée devra être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.
4. Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

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

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

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

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

2. Tant sur domaine privé que sur domaine public, les eaux des plateformes routières et des parkings doivent être traitées, tamponnées puis infiltrées ou, en cas d'impossibilité technique, rejetées au réseau pluvial public s'il existe.

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

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

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

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

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

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

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

Division en zones et en secteurs :

La zone agricole comprend trois secteurs : **Ae, Ap et Av.**

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

A

56

ZONE A

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

2. Sont également interdites les constructions destinées :

- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacles.

3. En secteurs Av et Ap sont interdites les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité.

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur, destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité, excepté en secteur Av et Ap ;
- Les installations radioélectriques ou de radiotéléphonie de plus de 12 mètres de hauteur.

5. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des plans d'eau et des fossés d'écoulement.

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

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

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

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

7. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

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

1. Dans l'ensemble de la zone agricole :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article A1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

1.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public sont autorisés.

1.5. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

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

2. En zone A (excepté en secteurs Ae, Av et Ap) :

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

2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à condition qu'elles soient destinées à des équipements collectifs et services publics, et que l'ensemble des installations classées précitées ne génèrent pas de périmètres de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat et à condition qu'elles ne présentent pas un danger grave ou de risques d'insalubrité, de nuisances pour le voisinage.

2.4. Les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5. Le stationnement de caravanes est autorisé pour une durée supérieure à un mois à condition qu'elles soient entreposées dans les bâtiments et remises. Le stationnement est également autorisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

3. En secteur Ae :

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

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

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

ARTICLE A 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

A 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les constructions devront respecter un recul minimum tel que cité ci-après :

1.1 Depuis la limite d'emprise de l'autoroute, les constructions devront respecter un recul minimum de 20 m.

1.2. Depuis l'axe des routes départementales, les habitations devront respecter un recul minimum de 25 m et de 20 m pour les autres bâtiments.

1.3. Depuis la limite d'emprise de la voie intercommunale menant de Ormes à Vrigny, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres.

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

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

4. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE

A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

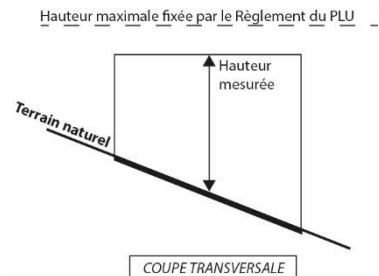
Non réglementé.

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

A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

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

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



2. Constructions destinées à l'habitat :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 10 mètres jusqu'au faîtage.

3. Constructions destinées à l'activité agricole :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

4. Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis pour les installations radioélectriques ou radiotéléphonie, les éoliennes destinées à l'autoconsommation et à la vente d'électricité et les éoliennes destinées à l'exploitation agricole, dont la hauteur ne devra pas excéder 12 m.

A 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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

Hauteur maximale :

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

Les extensions des constructions existantes doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

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

1. Bâtiments et clôtures :

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

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

1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux et dans leur couleur.

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

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

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

2. Clôtures:

2.1. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage à claire-voie, et devront être perméables au passage de la petite faune.

2.2. Les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, pourront être remis en état ou prolongés aux mêmes caractéristiques que les murs existants (aspect, hauteur...) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager de l'ensemble de l'ouvrage.

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

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

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

A 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

A 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

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

1. Les dispositions ci-après de l'article A 2.4.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.
2. 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 de l'autoroute, des routes départementales et voies communales. Ces plantations sont composées d'essences variées, adaptées au sol et au climat, de hauteurs adaptées.
3. Les plantations, notamment celles constituant les clôtures, doivent être majoritairement constituées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.
4. Le traitement du sol affecté au stationnement et/ou aux accès devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol.

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

Secteurs identifiés par la trame « Zone Humide » : voir dispositions à l'article A 1.1. - 6.

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

1. L'implantation des constructions neuves et l'extension des constructions existantes sont interdites à moins de 5 m des abords des fossés à préserver et identifiés au document graphique du règlement d'urbanisme au titre de l'article L151-23.
2. Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :
 - 2.1. Eléments boisés (« haies ») :

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

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

2.2. Fossés et plans d'eau :

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

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

1. Récupération des Eaux de Pluie :

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

2. Voir aussi à l'article A 3.2.4.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 2.5. STATIONNEMENT

A 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Non réglementé.

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

1. Pour être constructible, un terrain devra avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
2. Les accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités, devra être alimentée en eau potable, si nécessaire, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

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

A

68

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.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

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

Division en zones et en secteurs :

La zone N comprend un secteur : **Np**.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

ZONE N

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

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

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

- Les carrières ;
- La création, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping ;
- L'installation de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs et la pratique de camping ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les installations classées, sauf celles prévues à l'article N2 ;
- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;
- Les nouvelles installations radioélectriques ou de radiotéléphonie.

3. Sont interdits tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des fossés d'écoulement.

4. En application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et hors exceptions prévues par l'article L111-7, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

1. Dans l'ensemble de la zone naturelle :

1.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, y compris les installations classées qui leurs sont liés, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2. Les équipements publics communaux et/ou intercommunaux et les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées s'ils leurs sont liés, et sous réserve qu'ils ne génèrent pas de périmètre de protection susceptibles de concerner une zone destinée à l'habitat.

1.3. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, sous réserve des dispositions de l'article N1, pour au moins une des conditions suivantes :

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

1.4. Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral n°07-2015-LE-AEP du 26 janvier 2015 (annexé au présent PLU) de délimitation de la zone de protection de l'aire d'alimentation du captage d'eau potable au lieu-dit « la Garenne de Gueux » situé sur la commune de Gueux, sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.5. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public sont autorisés.

1.6. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 réglementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes et des voies ferrées, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone, et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A4 et ligne LGV) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche et comptée de part et d'autre de la voie ferrée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

2. En secteur Np :

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu naturel dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

ARTICLE N 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

N 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Excepté pour les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme en application de l'article L111-6 du même code, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.
2. Les dispositions ci-après de l'article N 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
3. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 25 m pour les habitations et 20 m pour les autres bâtiments, de l'axe des routes départementales.
4. Un recul supérieur pourra également être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 2.2. VOLUMETRIE

N 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

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

Non réglementé.

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

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

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

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

N 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

N 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

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

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

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

Non réglementé.

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

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 : Eléments boisés (« haies »)
Les éléments de paysage linéaires et/ou ponctuels identifiés aux documents graphique du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés à proximité immédiate, par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 2.5. STATIONNEMENT

N 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

Non réglementé.

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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

Non réglementé.

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

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

