



PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEZANNES

Document D : Règlement écrit

Révision :	Date de délibération :
Arrêt de Projet :	27/06/2019
Approbation :	13/02/2020
Modification simplifiée n°1	25/03/2021





AGENCE RÉGION DE
REIMS
D'URBANISME
Développement & Prospective

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET AU SECTEUR UCA	5
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	6
1.1. Destinations et sous destinations.....	6
1.2. Autres usages et aménagements interdits	7
1.3. Autres usages, constructions et aménagements autorisés sous condition	7
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	8
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	8
2.2. .Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	9
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	9
2.4. Stationnement	9
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	10
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	10
3.2. Desserte par les réseaux.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD ET SES SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD, UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT, UDX	12
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	13
1.1. Destinations et sous destinations.....	13
1.2. Autres usages et aménagements interdits	15
1.3. Autres constructions, installations et aménagements soumis à condition	15
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	16
2.2. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	16
2.3. Stationnement	16
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	17
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	17
3.2. Desserte par les réseaux.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT GENERAL ET COLLECTIF (UE)	19
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	20
1.1. Destinations et sous destinations.....	20
1.2. Autres usages et aménagements interdits	21
1.3. Autres usages et aménagements autorisés sous condition.....	21
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	21
2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	22
2.4. Stationnement	22
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	22
3.2. Desserte par les réseaux.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)	24
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	25
1.1. Destinations et sous destinations.....	25
1.2. Autres usages et aménagements interdits	26
1.3. Autres usages et aménagements autorisés sous condition.....	26

2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	27
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	27
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	27
2.4.	Stationnement	28
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	28
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
3.2.	Desserte par les réseaux.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT (1AU)		29
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	30
1.1.	Destinations et sous destinations.....	30
1.2.	Autres usages et aménagements interdits	31
1.3.	Autres usages et aménagements autorisés sous condition.....	31
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	32
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	32
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	33
2.4.	Stationnement	33
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	33
3.2.	Desserte par les réseaux.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'URBANISATION FUTURE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUX)		35
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	36
1.1.	Destinations et sous destinations.....	36
1.2.	Autres usages et aménagements interdits	37
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
2.1.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	37
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	38
2.4.	Stationnement	38
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	39
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	39
3.2.	Desserte par les réseaux.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR AGRI-VITICOLE (AV)		40
1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	41
1.1.	Destinations et sous destinations.....	41
1.2.	Autres usages et aménagements interdits	42
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	42
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	43
2.4.	Stationnement	43
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX	43
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	43
3.2.	Desserte par les réseaux.....	45



**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES (UA, UB, UC) ET
AU SECTEUR UCA**

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	Extensions autorisées sous les conditions énoncées dans la section 1.3.2.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées les extensions de bâtiments existants.
	restauration	X		Sont uniquement autorisées les extensions de bâtiments existants.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Sont uniquement autorisées les extensions de bâtiments existants.
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	sociale			
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

- 1.2.1. Les constructions et installations susceptibles de générer des risques de nuisances, de pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.
- 1.2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme¹.
- 1.2.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 1.2.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.
- 1.2.6. Les démolitions des constructions présentant un intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère des constructions.

1.3. Autres usages, constructions et aménagements autorisés sous condition

- 1.3.1. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, ne sont admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.
- 1.3.2. Les extensions d'exploitations agricoles existantes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de risques au voisinage d'habitations.

¹ Version en vigueur à la date d'approbation du présent PLU

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

Dans l'ensemble des zones

- 2.1.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.2. Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas de construction nouvelle, extension ou annexe implantée à moins de 10 mètres d'une construction existante, à concurrence de sa hauteur.

Dans les zones UB et le secteur UCa

- 2.1.3. Par exception à l'article 2.1.2., la hauteur des annexes et des extensions en limite séparative ne peut excéder 2,60 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

En zones UC

- 2.1.4. Par exception à l'article 2.1.2., la hauteur des constructions principales, des annexes et des extensions en limite séparative ne peut excéder 2,60 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans l'ensemble des zones

- 2.1.5. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zones UA, UB et UCa

- 2.1.6. Les constructions sont implantées :
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ;
 - soit en retrait supérieur ou égal à 3 mètres des voies et emprises publiques ;
 - soit à l'alignement de la façade d'une construction sur l'unité foncière limitrophe.

En zone UB et dans le secteur UCa

- 2.1.7. Les annexes sont implantées selon un retrait supérieur ou égal à 3 mètres des voies et emprises publiques.

En zone UC

- 2.1.8. Les constructions principales et annexes sont implantées en retrait supérieur ou égal à 5 mètres des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble des zones

- 2.1.9. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2.1.10. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones

- 2.1.11. Les constructions sont implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait supérieur ou égal à 4 mètres des limites séparatives.
- 2.1.12. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2.1.13. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Emprise au sol

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

2.1.15. Dans l'ensemble des zones, les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

2.2. .Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

Dans l'ensemble des zones

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

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

2.2.3. Dans le cas des toitures à pente, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

2.2.4. Les clôtures situées en limite du domaine public ont une hauteur minimale de 2 mètres, sans excéder 3 mètres par rapport au terrain naturel. Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé à concurrence de la hauteur de la clôture préexistante en cas de reconstruction d'une clôture existante.

2.2.5. La hauteur des clôtures situées en limite séparative n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel.

Toitures

2.2.6. Les toitures ont l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les toitures plates des constructions principales sont interdites.

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

Règles générales de plantation :

2.3.1. En zone UA, une surface de 10% des espaces libres est plantée d'espèces diversifiées non allergisantes d'un seul tenant.

2.3.2. En zone UB, une surface de 15% des espaces libres est plantée d'espèces diversifiées non allergisantes d'un seul tenant.

2.3.3. En zone UC, une surface de 20% des espaces libres est plantée d'espèces diversifiées non allergisantes d'un seul tenant.

2.3.4. Les unités foncières des villas identifiées au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager doivent conserver au moins 90% des espaces libres existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

2.3.5. Les éléments végétaux en clôtures sur l'alignement des voies identifiées par les éléments paysagers linéaires sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, dans sa version en vigueur à l'approbation du PLU.

2.3.6. La zone UC comprend des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur à l'élaboration du document.

2.4. Stationnement

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'habitat :

Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés sur le terrain d'assiette de l'opération.

En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette de l'opération, le constructeur est autorisé à justifier pour les surfaces de stationnement qui font défaut, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

soit de l'acquisition ou de location à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces places devront se situer, par cheminement piéton, à moins de 300m du projet

- 2.4.1. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher par logement de moins de 30 m², les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat prévoient la réalisation d'une aire de stationnement par logement.
- 2.4.2. Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences universitaires prévoient la réalisation d'une aire de stationnement pour trois places d'hébergement.
- 2.4.3. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher comprise entre 30 et 200 m² prévoient la réalisation de deux aires de stationnement minimum par logement.
- 2.4.4. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher de 201 m² et plus par logement prévoient la réalisation de 3 aires de stationnement minimum par logement et une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire par logement.
- 2.4.5. Les extensions de constructions existantes prévoient la réalisation d'une aire de stationnement par tranche supplémentaire entamée de 100 m² de surface de plancher créée.
- 2.4.6. Les constructions d'au moins deux logements doivent comprendre sur leur unité foncière un ou plusieurs espaces clos, couverts et comprenant des dispositifs permettant le stationnement sécurisé de vélo. L'emprise cumulée d'un local est de minimum 1m² par logement. La surface de chaque local ne doit pas être inférieure à 5m².

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'activités économiques :

- 2.4.7. Les besoins de stationnement des extensions autorisées de constructions sont prévus en dehors des voies publiques et privées.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès :

Chaque construction nouvelle dispose de deux accès maximum sur une voie publique ou privée soit directs soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil en vigueur à l'élaboration du PLU. Leurs caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.3. Eaux pluviales :

Récupération des Eaux de Pluie :

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

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

3.2.4. Electricité :

Les constructions nouvelles sont raccordées en souterrain aux réseaux électriques.

3.2.5. Communications électroniques :

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE URBAINE UD ET SES
SECTEURS UDA, UDB, UDC, UDD,
UDE, UDF, UDG, UDH, UDI, UDJ, UDT,
UDX**

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

1.1. Destinations et sous destinations

- 1.1.1. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées suivant le secteur concerné ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :
- 1.1.1.1. **Dans le secteur UDa**, sont uniquement autorisées la destination d'habitation et la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- 1.1.1.2. **Dans le secteur UDb**, sont uniquement autorisées la destination d'habitation et les sous-destinations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration ;
- 1.1.1.3. **Dans le secteur UDC**, sont uniquement autorisées la destination d'habitation et la sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et la restauration ;
- 1.1.1.4. **Dans le secteur UDD**, sont uniquement autorisées les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureau, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et d'établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale ;
- 1.1.1.5. **Dans les secteurs UDe et UDh**, sont uniquement autorisées les sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et d'établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale ;
- 1.1.1.6. **Dans le secteur UDF**, sont uniquement autorisées les sous-destinations des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et d'établissements d'enseignement ; de santé et d'action sociale ;
- 1.1.1.7. **Dans le secteur UDg**, sont autorisées les sous-destinations de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'équipement sportif et de restauration ;
- 1.1.1.8. **Dans le secteur UDi**, sont uniquement autorisées les sous-destinations d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de bureaux, d'artisanat et commerce de détail ;
- 1.1.1.9. **Dans le secteur UDj**, sont uniquement autorisées les sous-destinations des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les constructions et aménagements définis par l'article 1.3.2. relatif aux autres constructions, installations et aménagements soumis à condition ci-après du présent règlement ;
- 1.1.1.10. **Dans le secteur UDt**, sont uniquement autorisées les sous-destinations de bureaux, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées et d'entrepôt ;
- 1.1.1.11. **Dans le secteur UDx**, sont uniquement autorisées les sous-destinations d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, de bureaux et établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale .

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb et UDe. Dans les autres secteurs, sont autorisés les logements nécessaires à l'activité économique et les logements de gardiennage à raison d'un logement par unité foncière.
	hébergement	X		Uniquement dans les secteurs UDa, UDb, UDe et UDx.
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDd, UDi et UDx. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 600 m ² dans le secteur UDb et de 300 m ² dans les secteurs UDd, UDi et UDx.
	restauration	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDe, UDd, UDg, UDi et UDx.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDe, UDd, UDe, UDi et UDx. L'emprise au sol maximum de la surface de vente est de 300m ² dans les secteurs UDe, UDd, UDe, UDi et UDx et 600 m ² dans les secteurs UDb.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans les secteurs UDd, UDi et UDx.
	cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement dans les secteurs UDe, UDh et UDe.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		Uniquement dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDe, UDh, Udf et UDx.
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		Uniquement dans le secteur UDg.
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Uniquement dans les secteurs UDt et UDx. Seules les annexes de constructions principales ayant une autre destination sont autorisées.
	bureau	X		Uniquement dans les secteurs UDd, UDi, UDt et UDx.
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

- 1.2.1. Les constructions et installations susceptibles de générer des risques de nuisances, de pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.
- 1.2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 1.2.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.

1.3. Autres constructions, installations et aménagements soumis à condition

- 1.3.1. Seuls les entrepôts constituant des annexes de constructions principales d'une autre nature autorisée dans le secteur concerné, sont autorisés.
- 1.3.2. Dans le secteur UDj, seuls sont autorisés les aménagements paysagers, les aménagements de stationnement et les abris de stockage du matériel. La construction d'un seul abri de jardin est autorisée, d'une emprise au sol de 10 m² maximum par lot de jardin, à compter de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 1.3.3. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe

phréatique, ne sont admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation à l'ouest de la rue Alcide de Gasperi.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

- 2.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.
- 2.1.2. Une intégration paysagère et architecturale qualitative est exigée pour les nouvelles constructions. Les rythmes des façades sont en harmonie avec les façades des constructions limitrophes existantes.
- 2.1.3. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.
- 2.1.4. La hauteur des clôtures n'excède pas 2 mètres au droit de la parcelle.
- 2.1.5. Les clôtures en limite des espaces publics sont constituées :
 - soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - soit d'une clôture à claire-voie ou d'une grille ;
 - soit d'un grillage ou d'une grille doublée d'une haie vive.

Toitures

- 2.1.6. Tous les édicules techniques en terrasse sont intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal.
- 2.1.7. Les toits terrasse sont végétalisés. En cas d'impossibilité technique, une végétalisation partielle est admise.

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

- 2.2.1. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets et stationnement sont paysagées ou plantées d'espèces diversifiées non allergisantes.
- 2.2.2. Une haie plantée constituée de feuilles persistantes est aménagée sur le périmètre des aires de stationnement en surface visibles depuis les voies et les espaces publics limitrophes de l'unité foncière.

2.4. Stationnement

- 2.4.1. Les places de stationnement mesurent au minimum 2,5 m de largeur soit une surface à réserver par véhicule de tourisme de 12,5 m² au moins non compris les dégagements. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.
- 2.4.2. Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'habitat :

- 2.4.3. Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat prévoient la réalisation d'une aire de stationnement par logement ;
 - Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences universitaires prévoient la réalisation d'une aire de stationnement pour trois places d'hébergement ;
 - Pour les autres constructions à vocation d'habitat, 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

- 2.4.4. Les constructions d'au moins deux logements doivent comprendre sur leur unité foncière un ou plusieurs espaces clos, couverts et comprenant des dispositifs permettant le stationnement sécurisé de vélo. L'emprise cumulée d'un local est de minimum 1m² par logement. La surface de chaque local ne doit pas être inférieure à 5m².

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'activités économiques :

- 2.4.5. Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :
- Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie.
 - Pour l'hébergement hôtelier et le commerce de détail, au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des dalles infiltrant l'eau de pluie.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés.
 - Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excèdent pas 50 places.
- 2.4.6. Les constructions à vocation d'activités économiques doivent comprendre sur leur unité foncière un ou plusieurs espaces clos, couverts et comprenant des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des vélos. L'emprise cumulée d'un local est de minimum 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher. La surface de chaque local ne doit pas être inférieure à 5m².

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Chaque construction nouvelle dispose d'un accès sur une voie publique ou privée soit directe soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil. Ses caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.3. Eaux pluviales :

Récupération des Eaux de Pluie :

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

et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.

- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privatives dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

A l'ouest de l'avenue Alcide de Gaspéri

Lorsque le zonage pluvial existe, toute construction ou installation existante implantée en une zone grevée par des mesures spécifiques doit en respecter la réglementation induite.

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

A l'est de l'avenue Alcide de Gaspéri

La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

3.2.4. Electricité :

Les constructions nouvelles sont obligatoirement raccordées aux réseaux électriques.

3.2.5. Communications électroniques :

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE URBAINE À VOCATION
D'EQUIPEMENTS D'INTERÊT
GENERAL ET COLLECTIF (UE)**

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'équipements d'intérêt général et collectif.
	hébergement		X	
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

1.2.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

1.3. Autres usages et aménagements autorisés sous condition

1.3.1. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, ne sont admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

2.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales. Une intégration paysagère et architecturale est exigée pour les nouvelles constructions. Les façades sont en harmonie avec les façades des constructions voisines.

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

2.1.3. Les clôtures sont constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- soit d'un barreaudage.

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

Règles générales de plantation :

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets et stationnement sont paysagées ou plantées d'espèces diversifiées non allergisantes.

2.4. Stationnement

- 2.4.1. Les besoins de stationnement sont assurés en dehors des voies et emprises publiques.

3. Équipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Chaque construction nouvelle dispose d'un accès sur une voie publique ou privée soit directe soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil. Ses caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.4. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

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

3.2.5. Electricité :

Les constructions nouvelles sont obligatoirement raccordées aux réseaux électriques.

3.2.5. Communications électroniques :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UX)

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités
	hébergement		X	
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

1.2. *Autres usages et aménagements interdits*

- 1.2.1. Les destinations et usages du sol de nature à générer des risques et nuisances au voisinage des habitations existantes.
- 1.2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 1.2.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.

1.3. *Autres usages et aménagements autorisés sous condition*

- 1.3.1. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, ne sont admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

- 2.1.1. Dans une bande de 5 m mesurée à partir de la limite séparative du terrain, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.2. Au-delà d'une bande de 5 m mesurée à partir de la limite séparative du terrain, la hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.3. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 2.1.4. Les constructions sont implantées en retrait supérieur ou égal à 5 mètres des voies et emprises publiques et au moins égale à la moitié de sa hauteur.
- 2.1.5. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.
- 2.1.6. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.7. Les constructions sont implantées :
 - soit en retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives ;
 - soit en limite séparative avec un mur coupe-feu de 2h.
- 2.1.8. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Emprise au sol

- 2.1.9. L'emprise au sol des constructions n'excède pas 70% du terrain de l'unité foncière.
- 2.1.10. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

- 2.2.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.
- 2.2.2. Une intégration paysagère et architecturale est exigée pour les nouvelles constructions. Les rythmes des façades sont en harmonie avec les façades des constructions limitrophes existantes.
- 2.2.3. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.
- 2.2.4. Les clôtures sont constituées :
 - soit d'un mur plein ;
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

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

Règles générales de plantation :

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de de stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets et stationnement sont paysagées ou plantées d'espèces diversifiées non allergisantes.

2.4. Stationnement

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

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Chaque construction nouvelle dispose d'un accès sur une voie publique ou privée soit direct soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil. Ses caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.3. Eaux usées non domestiques :

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

3.2.4. Eaux pluviales :

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

Récupération des Eaux de Pluie :

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

3.2.5. Electricité :

Les constructions nouvelles sont obligatoirement raccordées aux réseaux électriques.

3.2.5. Communications électroniques :

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

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

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

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

- 1.2.1. Les constructions et installations susceptibles de générer des risques de nuisances, de pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.
- 1.2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme².
- 1.2.4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 1.2.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant.
- 1.2.6. Les démolitions des constructions présentant un intérêt patrimonial repérées au règlement graphique ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère des constructions.

1.3. Autres usages et aménagements autorisés sous condition

- 1.3.1. Les constructions en sous-sol susceptibles d'être inondées par remontées de la nappe phréatique, ne sont admises que si elles sont réalisées avec des dispositions techniques interdisant tout risque d'infiltration d'eau ou d'inondation.

² Version en vigueur à la date d'approbation du présent PLU

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

- 2.1.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.2. Par exception à l'article 2.1.1., la hauteur des constructions principales, des annexes et des extensions en limite séparative ne peut excéder 2,60 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.3. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 2.1.4. Les constructions principales et annexes sont implantées en retrait supérieur ou égal à 5 mètres des voies et emprises publiques.
- 2.1.5. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 2.1.6. Les constructions sont implantées:
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait supérieur ou égal à 4 mètres des limites séparatives.
- 2.1.7. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

Emprise au sol

- 2.1.8. L'emprise au sol des constructions n'excède pas 60% du terrain de l'unité foncière. L'emprise au sol maximum des annexes à usage d'abri de jardin est de 10 m².
- 2.1.9. Les équipements publics s'affranchissent de l'ensemble de ces règles.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

- 2.2.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales.
- 2.2.2. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.
- 2.2.3. Dans le cas des toitures à pente, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- 2.2.4. Les clôtures situées en limite du domaine public ont une hauteur minimale de 2 mètres, sans excéder 3 mètres par rapport au terrain naturel. Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas de reconstruction d'une clôture existante. Leur faîtage est constitué d'un chapeau ayant l'aspect de la tuile, de l'ardoise ou de la pierre.
- 2.2.5. La hauteur des clôtures situées en limite séparative n'excède pas 3 mètres par rapport au terrain naturel.

Toitures

- 2.2.6. Les toitures ont l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Les toitures plates des constructions principales sont interdites.

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

Règles générales de plantation :

- 2.3.1. Une surface de 20% des espaces libres des terrains d'assiette des constructions est plantée d'espèces diversifiées non allergisantes d'un seul tenant.

2.4. Stationnement

Règle générale de stationnement pour les constructions à vocation d'habitat :

- 2.4.1. Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 2.4.2. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher par logement de moins de 30 m², les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat prévoient la réalisation d'une aire de stationnement par logement.
- 2.4.3. Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et les résidences universitaires prévoient la réalisation d'une aire de stationnement pour trois places d'hébergement.
- 2.4.4. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher comprise entre 30 et 200 m² prévoient la réalisation de deux aires de stationnement minimum par logement.
- 2.4.5. Les constructions nouvelles d'une surface de plancher de 201 m² et plus par logement prévoient la réalisation de 3 aires de stationnement par logement et une aire de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire par logement.
- 2.4.6. Les extensions prévoient la réalisation d'une aire de stationnement par tranche supplémentaire entamée de 100 m² de surface de plancher créée.
- 2.4.7. Les constructions d'au moins deux logements doivent comprendre sur leur unité foncière un ou plusieurs espaces clos, couverts et comprenant des dispositifs permettant le stationnement sécurisé de vélo. L'emprise cumulée d'un local est de minimum 1m² par logement. La surface de chaque local ne doit pas être inférieure à 5m².

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès :

Chaque construction nouvelle dispose de deux accès maximum sur une voie publique ou privée soit direct soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil. Ses caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

- Les installations de récupération des eaux pluviales doivent être conformes à la réglementation en vigueur et feront l'objet d'une déclaration en mairie pour contrôle.

- Aucune connexion même temporaire ne doit exister entre le réseau d'eau potable public et les installations privées dépendant dudit dispositif de récupération des eaux de pluie particulier.

3.2.4. Electricité :

Les constructions nouvelles sont obligatoirement raccordées aux réseaux électriques.

3.2.5. Communications électroniques :

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

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

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE D'URBANISATION FUTURE À
VOCATION D'ACTIVITES
ECONOMIQUES (1AUX)**

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés les logements de fonction pour le gardiennage au sein d'une unité bâtie de la construction à vocation d'activités
	hébergement	X		
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail	X		Sont uniquement autorisées en annexes des constructions principales.
	restauration	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Uniquement s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux et des services urbains

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		Sont uniquement autorisées les annexes de constructions principales.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

- 1.2.1. Les constructions et installations susceptibles de générer des risques de nuisances, de pollutions incompatibles avec la vocation d'un quartier d'habitat résidentiel.
- 1.2.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets. Sont exclus les points de compostage et les bennes à déchets.
- 1.2.4. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts temporaires de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
- 1.2.5. Les silos agri-viticoles.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

- 2.1.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales. Une intégration paysagère et architecturale est exigée pour les nouvelles constructions. Les rythmes des façades sont en harmonie avec les façades des constructions voisines.
- 2.1.2. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.
- 2.1.3. La hauteur de clôture maximum est de 2 mètres.

Toitures

- 2.1.4. Tous les édicules techniques en terrasse sont intégrés soit dans le dernier étage soit par un traitement architectural ou paysager cohérent avec celui du bâtiment principal.
- 2.1.5. Les toits terrasse sont végétalisés. En cas d'impossibilité technique, une végétalisation partielle est admise.

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

Règles générales de plantation :

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets et stationnement sont paysagées ou plantées d'espèces diversifiées non allergisantes.
- 2.3.2. Une haie plantée est aménagée sur le périmètre des aires de stationnement en surface visibles depuis les voies et les espaces publics limitrophes de l'unité foncière.

2.4. Stationnement

- 2.4.1. Les places de stationnement mesurent au minimum 2,5 m de largeur soit une surface à réserver par véhicule de tourisme de 12,5 m² au moins non compris les dégagements. Chaque place doit pouvoir bénéficier du dégagement nécessaire à son utilisation.
- 2.4.2. Les besoins de stationnement et de livraison des constructions nouvelles sont prévus en dehors des voies publiques. Ils sont assurés soit sur le terrain d'assiette soit dans son environnement immédiat en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- 2.4.3. Les besoins de stationnement sont prévus en dehors des espaces publics dans les conditions suivantes :
 - Les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de service et de livraison.
 - 1 place pour 30 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des aménagements infiltrant l'eau de pluie.
 - Pour le commerce de détail, au moins 1 place pour 70 m² de surface de plancher dont, lorsqu'il s'agit de parkings en surface, 20% de l'emprise des places de stationnement sont occupés par des dalles infiltrant l'eau de pluie.
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
 - Pour les parkings de plus de 50 places en surface, des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales sont exigés.
 - Les ensembles contigus de stationnement en surface n'excèdent pas 50 places.
- 2.4.4. Les constructions à vocation d'activités économiques doivent être équipées d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, couvert, clos et sur la même unité foncière que la construction principale. Une aire de vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher est réalisée pour ces constructions. La surface minimum de chaque aire de vélos est d'1 m². La surface par local de stationnement des vélos ne doit pas être inférieure à 5 m².

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles légers et poids lourds.

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

3.1.2. Voirie :

La création de voies publiques communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres ;
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

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

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

3.2.3. Eaux usées non domestiques :

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

3.2.4. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales privées doit faire l'objet d'une gestion à la source dans des ouvrages privés non rétrocédables. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Récupération des Eaux de Pluie :

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

3.2.5. Electricité :

Les constructions nouvelles seront obligatoirement raccordées aux réseaux électriques.

3.2.6. Communications électroniques :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A) ET LE SECTEUR AGRI-VITICOLE (AV)

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Les exploitations agricoles sont interdites dans le secteur Av.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Sont uniquement autorisés dans la zone A les logements nécessaires à une exploitation agricole. Ils sont interdits dans le secteur Av.
	hébergement		X	
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	sociale			
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

- 1.2.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.
- 1.2.2. Les usages du sol de nature à générer des nuisances et des risques sont autorisés à plus de 750 mètres des habitations.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

- 2.1.1. La hauteur des constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- 2.1.2. Toutefois, un dépassement des hauteurs est autorisé en cas de construction nouvelle, extension ou annexe implantée à moins de 10 mètres d'une construction existante, à concurrence de sa hauteur et en cas d'aménagement d'une construction et installation liée ou nécessaire aux infrastructures routières et ferrées.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 2.1.3. Les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4. Cette interdiction ne s'applique pas :
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferrées ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et ferrées ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public.
- 2.1.4. Cette interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
 - 2.1.5. Les constructions nouvelles situées le long de la route départementale 06E2 hors agglomération doivent appliquer une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 20 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions.
 - 2.1.6. Les constructions nouvelles situées le long de la route départementale 06 hors agglomération doivent appliquer une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et de 25 mètres par rapport à cet axe pour les autres constructions.
 - 2.1.7. Les constructions nouvelles sont implantées à 10 mètres au moins de la limite des autres voies et emprises publiques et des rives de la Muire.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées:

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait supérieur ou égal à 5 mètres des limites séparatives.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général de la construction et des clôtures

- 2.2.1. Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte aux lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives monumentales. Une intégration paysagère et architecturale est exigée pour les nouvelles constructions. Les façades sont en harmonie avec les façades des constructions voisines.
- 2.2.2. L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être enduits est interdit.

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

- 2.3.1. Les surfaces libres de toute construction, circulation, aires de stockage des conteneurs destinés à la collecte des déchets et stationnement sont paysagées ou plantées.
- 2.3.2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur à l'élaboration du document.

2.4. Stationnement

- 2.4.1. Les besoins de stationnement sont aménagés en dehors des voies et emprises publiques en justifiant, pour les places que le bénéficiaire du permis ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

Chaque construction nouvelle dispose d'un accès sur une voie publique ou privée soit direct soit via le fond voisin, éventuellement obtenu en application de l'article 652 du Code Civil. Ses caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès devront garantir le respect des règles minimales de sécurité en vigueur, notamment en ce qui concerne la visibilité, en fonction de la vitesse d'approche des usagers sur l'axe sur lequel ils débouchent.

Les accès situés sur route départementale hors du périmètre d'agglomération sont aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de

l'axe de l'accès.

3.1.2. Voirie :

Les caractéristiques des voies nouvelles sont liées à la circulation prévisible et à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets, prévoyant notamment leur retournement lorsque ces voies sont en impasse.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.2.2. Eaux usées domestiques :

Les constructions nouvelles qui le nécessitent sont obligatoirement raccordées au réseau public d'assainissement s'il existe. En cas d'absence de réseau public, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée à un dispositif individuel de traitement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux usées non domestiques :

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

3.2.4. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont gérées sur l'unité foncière génératrice des eaux pluviales dans des ouvrages privés non rétrocédables.

Récupération des Eaux de Pluie :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

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

1.1. Destinations et sous destinations

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

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et de activités service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Sont uniquement autorisés les locaux techniques de transport.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	

	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

1.2. Autres usages et aménagements interdits

1.2.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les habitations légères de loisirs.

1.3. Autres constructions, installations et aménagements autorisés

1.3.1. Les aménagements liés aux infrastructures de transport sont autorisés.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1. Non réglementé par le présent PLU.

Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.2. Non réglementé par le présent PLU.

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

2.2.1. Les espaces libres aux abords des constructions et aménagements et installations doivent être aménagés.

2.2.2. Cette zone comprend des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme en vigueur à l'élaboration du document.

3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable :

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

3.1.1. Eaux usées domestiques :

Les constructions nouvelles qui le nécessitent sont obligatoirement raccordées au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de réseau public ou d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée à un dispositif individuel de traitement des eaux usées, conformément à la réglementation en vigueur et sous contrôle du service public d'assainissement non collectif de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

3.1.2. Eaux pluviales :

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