PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE THILLOIS

Règlement d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération
du .....

Approuvant la Révision
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Le Vice-Président

D1

GRAND REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE

AGENCE D'URBANISME Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Place des droits de l'Homme – 51084 REIMS CEDEX –
Tel : 03.26.77.42.80 – Fax : 03.26.82.52.21 – www.audrr.fr

AGENCE D'URBANISME
Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

SOMMAIRE GÉNÉRAL

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

- *Zone U* ..... p. 5
- *Zone UX1* ..... p. 17
- *Zone UX2* ..... p. 27

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER...p.37

- *Zone 1AUa* ..... p. 39

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....p.49

- *Zone A* ..... p. 51
- *Zone N* ..... p. 61

2

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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 zones et secteurs :

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

- **Zone U.**

La zone U comprend cinq secteurs : **Ua, Uap, Ub, Ubp et Uc**

- **Zone UX1.**
- **Zone UX2**.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE U 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 en secteurs Ub et Ubp.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- Les carrières ;
- La création d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- - La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- 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 radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures…

3. En secteurs Uap et Ubp, sont également interdits :
- les cimetières,
- les activités artisanales et industrielles,
- les bâtiments agricoles,
- les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- La création de constructions avec sous-sol.

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

1. 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.

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

3. Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

4. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroutes A4, A344 et A26) ou/et 250m (RN31) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

5. Les travaux, installations et aménagements suivants :
Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article U1.1., à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;
- qu'ils soient nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

6. En secteurs Ua et Uap, les constructions neuves à destination d'entrepôts sont autorisées si leur emprise au sol est inférieure à 300 m².

7. En secteur Uc, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour la surveillance des établissements ou des services généraux.

8. En Secteurs Uap et Ubp :
Les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable de Thillois, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

9. 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 U 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

U 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

U 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 U 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

1. Les façades avant des constructions doivent être implantées :
1.1. Dans les secteurs Ua et Uap :
- en limite d'emprise du domaine public,
- et/ou en retrait d'au moins 4 m. par rapport à la limite d'emprise du domaine public.
1.2. Dans les secteurs Ub et Ubp : en retrait d'au moins 4 m. par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Ce recul ne s'applique pas au droit du pan coupé.
1.3. Dans le secteur Uc : non réglementé.

2. Les dispositions ci-avant de l'article U 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.

U 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées :
1.1. Dans les secteurs Ua et Uap :
- en limite séparative,
- et/ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
1.2. Dans le secteur Ub et Ubp :
Les constructions doivent être réalisées :
- en limite séparative,
- et/ou en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
1.3. Dans le secteur Uc : non réglementé.

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

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

1. Toutes constructions non contiguës à destination d'habitation, à l'exception des annexes, doivent être distantes l'une de l'autre d'un minimum de 4 m.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article U 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE U 2.2. VOLUMETRIE

U 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. En secteurs Ua et Uap :
L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

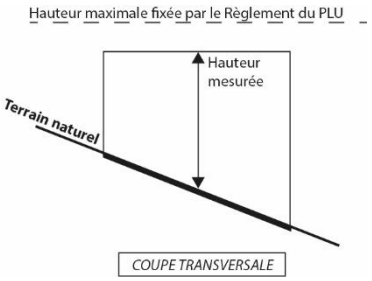
2. En secteur Ub et Ubp :
L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

3. En secteur Uc :
Non réglementé.

4. Ces dispositions ci-avant de l'article U 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

U 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m. au faîtage par rapport au sol naturel.
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. Dans le cas de construction à usage d'habitation, celle-ci ne doit pas comporter plus de R+1+comble aménageable au-dessus du terrain naturel.

3. En secteur Uc :
La hauteur des bâtiments ne peut excéder 20 m. au faîtage par rapport au sol naturel. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

U 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :
1.1. Dans les secteurs Ua et Uap :
Des implantations différentes peuvent également être autorisées pour les constructions neuves dont l'implantation ne satisfait pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.1. Dans ce cas, un retrait différent de ces constructions neuves est admis, à une distance au moins égale à celle qui sépare l'alignement de la voie et la façade de la construction principale existante voisine la moins en recul.
1.2. Dans les secteurs Ua, Uap, Ub et Ubp :
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.1. Dans ce cas, les extensions peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement des constructions existantes qui ne satisfont pas aux dispositions citées à l'article U 2.1.2. Dans ce cas, les extensions peuvent être implantées à une distance au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

3. Hauteur maximale des constructions :
Les extensions, travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée ci-avant à l'article U 2.2.2. sont autorisés lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de la construction existante. Cette règle s'applique aussi dans le cas de démolition/reconstruction de construction existante.

U 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.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses, aggloméré…) est interdit**.**

2. Les dispositions ci-après de l'article U 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…

3. Les dispositions ci-après de l'article U 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. Constructions existantes en secteurs Ua et Uap :
Les travaux réalisés sur une construction existante doivent respecter les spécificités architecturales (rythme et proportion des ouvertures, aspect des matériaux, éléments de modénature...) qui constituent son intérêt esthétique et qui participent à la qualité patrimoniale de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.
La reconstruction même partielle, la restauration, l'aménagement ou l'extension d'une construction ancienne traditionnelle doivent respecter les volumes, les couleurs, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que les décors, les éléments de modénatures (bandeaux, corniches…) et l'ordonnancement des ouvertures de la construction originelle.

5. Clôtures :
5.1. Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que l'utilisation de plaques de béton sur la totalité de la hauteur des murs autorisés en clôture.
En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur de clôture, tant en limite du domaine public qu'en limite séparative, sont tolérées.
5.2. Clôtures en limite du domaine public :
Ces clôtures doivent être constituées :
Dans les secteurs Ua et Uap :
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,5m ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans les secteurs Ub et Ubp :
- soit d'un grillage positionné derrière une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

Dans le secteur Uc : non réglementé.
5.3. Clôtures en limite séparative :
Ces clôtures doivent être constituées :
Dans les secteurs Ua et Uap :
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2,5m ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Dans les secteurs Ub et Ubp :

- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

Dans le secteur Uc : non réglementé.

6. Volume et terrassement :
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural (matériaux et gabarits homogènes).
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

7. Façades, matériaux :
7.1. Les enduits et peintures de ravalement doivent être choisis dans des teintes qui s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. En secteurs Ua, Uap, Ub et Ubp, l'utilisation du coloris blanc pur est interdit pour les façades (hors menuiseries).
7.2. Constructions existantes en secteurs Ua et Uap :
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. Les menuiseries doivent épouser la forme des baies notamment lorsque ces dernières sont cintrées.

8. Toitures :
8.1. Sont interdits les toits faits de chaume, les tuiles de type "canal".
Les toitures terrasse sur bâtiment principal sont interdites dans les secteurs Ua, Uap, Ub, Ubp et autorisées dans le secteur Uc.
La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture.
8.2. En secteurs Ua et Uap :
Les matériaux de couverture ont une teinte et un aspect de tuile de teinte rouge naturelle.
Dans le cas de réhabilitation d'une construction traditionnelle existante, le même aspect de couverture sera recherché.
Les tons ardoise et zinc sont autorisés portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
8.3. En secteurs Ub et Ubp :
Constructions nouvelles :
Les matériaux de couverture ont une teinte et un aspect de tuile de teinte rouge naturelle. Les tons ardoise et zinc sont autorisés portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.
Constructions existantes :
Toute construction de dépendance ou d'annexe, extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition actuelle.

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

Non réglementé.

U 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

U 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

U 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 seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

3. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% minimum de la superficie de l'opération d'ensemble doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, dont 5 % traités en espaces verts communs.

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

5. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords de l'espace agricole, un traitement paysager sous forme de haie vive et d'arbres de moyenne tige est à réaliser. La haie sera composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries.

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

Non réglementé.

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

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :
Les « boisements, haies et alignements d'arbres » 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 peuvent 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.

U 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 U 3.2.4.

U 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 U 2.5. STATIONNEMENT

U 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

2. Véhicules motorisés :
Pour les constructions destinées à l'habitat, il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à une place par logement.
Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu suffisamment de places pour le stationnement des visiteurs et du personnel, sur la base d'une place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activités.

3. Vélos :
Pour les constructions 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.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

U 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. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de façon que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

3. Toutes les constructions nouvelles d'habitation et les constructions existantes changeant de destination à vocation d'habitat, mis à part les constructions d'habitation ne disposant que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

U 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. Aucun accès direct à partir des parcelles privées n'est autorisé sur la RN 31.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux conditions techniques du gestionnaire du réseau.

U 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 U 3.2.5.

U 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. Les eaux pluviales des parcelles (toitures, ruissellement, accès, …) seront infiltrées sur l'unité foncière par épandage ou puisard privé souterrain.

2. Les eaux pluviales des voiries, riveraine du réseau collectif doivent être rejetées dans celui-ci. En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales des voiries doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

3. En secteurs Uap et Ubp :
Seules les eaux de toiture seront infiltrées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales des voiries doivent être rejetées dans le réseau collectif. Les bassins d'infiltration et les puits filtrants sont interdits.

U 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, 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 UX1

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UX1 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 destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- les entrepôts.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- les commerces de détail alimentaire ;
- les discothèques ;
- La création d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes dehors des terrains aménagés ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…

ARTICLE UX1 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour la surveillance des établissements ou des services généraux.

2. L'installation d'activités est autorisée à condition qu'elles soient liées aux loisirs, aux arts de vivre, à l'hôtellerie et la restauration.

3. Les espaces commerciaux spécialisés sont autorisés s'ils sont non alimentaires.

4. Les activités tertiaires sont autorisées si elles sont sans nuisances.

5. Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone

6. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UX1 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. Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la sécurité des équipements privés, à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation, à la mise en valeur, à la protection d'équipements publics directement liés aux activités et installations autorisées.

8. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroutes A4, A26 et A344) ou/et 250m (RN31) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

9. 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 UX1 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UX1 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UX1 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UX1 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UX1 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UX1 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UX1 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UX1 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 UX1 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX1 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux voiries publiques internes :
La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres en arrière du bord de chaussée des voies de circulation publiques sauf entre le giratoire installé sur la RN31 et celui installé dans la zone à l'ouest de la voie principale la marge de recul est de 30 mètres minimum.

2. Par rapport à la RN31 et à la RD275B :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m à partir du bord de la chaussée de la RN31 et de la RD275B.

3. Par rapport aux autoroutes A26 et A344.
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 20 m à partir du bord de la chaussée des autoroutes A26 et A344.

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.

5. Ces dispositions ci-avant de l'article UX1 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

UX1 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article UX1 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX1 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Toutes constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'un minimum de 6 m.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article UX1 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UX1 2.2. VOLUMETRIE

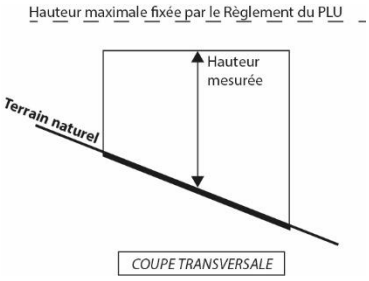
UX1 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

2. Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage ci-avant :
- quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, les bassins de décantation, traitement et recyclage ;
- les surfaces réservées au stationnement en surface de véhicules.

UX1 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à partir du niveau du terrain naturel.
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.



UX1 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX1 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX1 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UX1 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. Les constructions, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, des stationnements et accès livraison, des aires de stockage, ou destinés à une extension ultérieure des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble soigné, s'inscrivant harmonieusement dans la composition architecturale et urbaine globale de la zone.

3. Les façades doivent être traitées de façon à intégrer des ruptures architecturales permettant d'éviter des linéaires uniformes trop importants.

4. Les éléments de constructions bruts destinés à être enduits sont interdits sauf quand ils participent à une composition architecturale d'ensemble.

5. Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

6. Les constructions, annexes, postes transformateurs, enseignes et clôtures doivent participer d'un même ensemble architectural.

7. Les édicules en toitures doivent être intégrés harmonieusement à la composition architecturale de la construction.

8. Les dispositions ci-avant de l'article UX1 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.

UX1 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UX1 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX1 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UX1 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 UX1 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX1 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UX1 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. La surface des espaces verts doit couvrir un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

2. Il est planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts pour chaque terrain en plus des plantations effectuées dans les espaces publics adjacents.

3. Les espaces libres des terrains bâtis et non bâtis doivent être plantés ou engazonnés dans l'attente de leur utilisation définitive.

4. Les surfaces de stationnement sont, dans la mesure du possible, intégrées aux espaces verts. Elles sont accompagnées de plantations à raison d'un arbre de haute tige pour huit places de stationnement.

5. Les aires de stationnement de plus de 20 véhicules doivent être intégrées harmonieusement à la composition d'ensemble du site et en reprendre le traitement paysager.

6. Les espaces verts publics seront composés des éléments suivants :
- plantation en accompagnement des équipements publics notamment des voiries primaires,
- plantation d'alignement en bordure de la RN31 et de la RD275B,
- plantation de bosquets de hautes tiges et engazonnement aux abords de l'A26,
- plantation de bosquets et engazonnement aux abords de l'A344.

UX1 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX1 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UX1 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 UX1 3.2.4.

UX1 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 UX1 2.5. STATIONNEMENT

UX1 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules de livraison correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Le stationnement des véhicules de livraison en attente de chargement ou de déchargement doit se faire en dehors des voies de circulation.

2. Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour accueillir les véhicules motorisés et les vélos appartenant aux salariés de l'entreprise et aux visiteurs.

3. Les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

UX1 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les obligations de stationnement pour les véhicules motorisés telles que mentionnées à l'article UX1 2.5.1, sont minorées de 20 % lorsque :
- les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, permettent la mutualisation de tout ou partie des aires stationnement,
- et/ou lorsque les projets, de par leur proximité et les liaisons notamment piétonnes reliant chaque aire de stationnement considérée entre elles, permettent un foisonnement du stationnement.

UX1 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX1 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX1 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 ouvertes à la circulation automobile doivent 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. Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3. Des dispositions particulières sont contenues dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant un principe de voirie nouvelle de desserte à créer au sein du Parc Millésime assurant une liaison entre la rue des Marzelles et la RD275B et/ou la RN31.

4. Toutes les constructions doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services de collecte des déchets.

UX1 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Aucun accès direct n'est autorisé à partir de la RN31, A344 et A26.

2. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules sur la voie publique et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les entrées doivent être suffisamment dégagées pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient entraînés à manœuvrer sur les voies publiques.
Aux intersections, les accès doivent être éloignés de 10 m au minimum des extrémités de courbe de raccordement des bordures de chaussées.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UX1 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UX1 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX1 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UX1 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

UX1 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 UX1 3.2.5.

UX1 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,

Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau seront à éviter. Les eaux pluviales générées notamment par la construction seront collectées puis infiltrées à la parcelle par le biais de techniques alternatives.

UX1 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, 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 UX2

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UX2 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 destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les entrepôts ;
- les habitations.

2. Sont interdits les usages, affectations des sols et les types d'activités suivantes :
- La création d'un terrain de camping.
- La pratique de camping, l'installation de caravanes dehors des terrains aménagés ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures…

ARTICLE UX2 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Les commerces de détail alimentaires sont autorisés à condition que leur surface de vente soit inférieure à 2500 m².

2. Les activités sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux commerces, aux services, aux loisirs et aux arts de vivre, à l'hôtellerie et à la restauration.

3. Les activités tertiaires sont autorisées si elles sont sans nuisances.

4. Les dépôts à l'air libre sont autorisés à condition qu'ils soient masqués par un mouvement de terrain ou des plantations en harmonie avec l'organisation générale de la zone.

5. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article UX2 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.

6. Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la sécurité des équipements privés, à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation, à la mise en valeur, à la protection d'équipements publics directement liés aux activités et installations autorisées.

7. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales, et des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroutes A4, A26 et A344) ou/et 250m (RN31) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

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 UX2 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UX2 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

UX2 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

UX2 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UX2 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

UX2 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

UX2 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

UX2 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 UX2 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX2 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux voiries publiques internes :
La façade principale des constructions doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres en arrière du bord de chaussée des voies de circulation publiques sauf sur la voirie d'entrée de la zone à partir de la RN31 où la marge de recul est de 30 mètres.

2. Par rapport à la RN31 :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m à partir du bord de la chaussée de la RN31.

3. Par rapport aux autoroutes A26 et A344 :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 30 m à partir du bord de la chaussée de la bretelle de l'autoroute A344 et 20 mètres à partir du bord de la chaussée de l'A26.

4. Par rapport à la RD275 :
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport au bord de chaussée de la RD275.

5. 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. Ces dispositions ci-avant de l'article UX2 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

UX2 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres depuis les limites séparatives.

2. Pour les terrains limitrophes au site classé du « Mont Saint Pierre », une marge de recul de 30 mètres minimum à partir de la limite communale doit être respectée

3. Ces dispositions ci-avant de l'article UX2 2.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UX2 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Toutes constructions non contiguës doivent être distantes l'une de l'autre d'un minimum de 6 m.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article UX2 2.1.3. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UX2 2.2. VOLUMETRIE

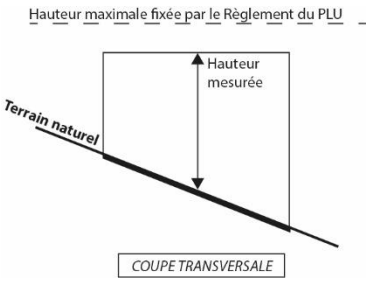
UX2 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. La surface maximale d'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

2. Ne sont pas pris en compte dans l'application du pourcentage ci-avant :
- quand ils sont extérieurs aux bâtiments principaux, les bassins de décantation, traitement et recyclage ;
- les surfaces réservées au stationnement en surface de véhicules.

UX2 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des constructions ne doit pas dépasser 18 mètres à partir du niveau du terrain naturel.
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.



UX2 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UX2 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX2 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

UX2 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. Les constructions doivent respecter l'harmonie du site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

3. Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, des stationnements et accès livraison, des aires de stockage, ou destinés à une extension ultérieure des bâtiments, doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble soigné, s'inscrivant harmonieusement dans la composition architecturale et urbaine globale de la zone.

4. En cas de pente du terrain naturel, les constructions seront implantées sans terrassement excessif, de façon à être adaptées à la topographie du terrain naturel.

5. Les façades doivent être traitées de façon à intégrer des ruptures architecturales permettant d'éviter des linéaires uniformes trop importants.

6. Les façades entre la RN31 et le Mont Saint Pierre seront traitées de manière à privilégier les horizontales.

7. Les éléments de constructions bruts destinés à être enduits sont interdits sauf quand ils participent à une composition architecturale d'ensemble.

8. Les superstructures, les plantations et les parties de terrain libre de chaque parcelle doivent être aménagées de telle sorte qu'elles constituent une composition d'ensemble.

9. Les installations et constructions annexes (silo, citerne …), postes transformateurs, enseignes et clôtures doivent participer à un même ensemble architectural.

10. Les murs de séparation et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11. Le stockage des conteneurs de collecte des déchets devra être étudiés de façon à être non visibles depuis le domaine public.

12. Les dispositions ci-avant de l'article UX2 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.

UX2 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UX2 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX2 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

UX2 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 UX2 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX2 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UX2 2.4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

1. Les espaces libres des terrains bâtis et non bâtis doivent être plantés ou engazonnés dans l'attente de leur utilisation définitive.

2. La surface des espaces verts doit couvrir un minimum de 20 % de la surface totale du terrain.

3. Il sera planté au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² d'espaces verts pour chaque terrain, en plus des plantations effectuées dans les espaces publics adjacents. Une proportion de 1 conifère pour 5 arbres feuillus doit être respectée sur l'ensemble de la zone.

4. Les petites surfaces inférieures à 30 m2 ou les banquettes inférieures à 2 m de large seront plantées d'espèces tapissantes ou arbustives.

5. L'allée piétonne des aires de stationnement sera isolée de la voirie par une bande d'espace vert de 1,50 m minimum de large. Elle sera plantée au moins d'un arbre et, au pied de celui-ci, des plantes tapissantes seront disposées avec des arbustes.

6. Les surfaces de stationnement sont, dans la mesure du possible, intégrées aux espaces verts. Une bande végétale de 2 mètres de large doit être intercalée entre chaque ensemble parking-voirie-parking, plantée d'espèces tapissantes et d'un arbre tige minimum pour 8 places de stationnement.

7. Les aires de stationnement de plus de 20 véhicules doivent être intégrées harmonieusement à la composition d'ensemble du site et en reprendre le traitement paysager.

8. Le choix des essences végétales pour ces plantations repose sur l'utilisation des végétaux simples et locaux adaptés au milieu et au paysage existant : érables, frênes, aulnes, cornouillers sanguins, troènes sauvages, prunelliers, noisetiers, genêts, sureaux …

9. Les limites séparatives des parcelles seront végétalisées, en particulier sur la zone tertiaire / activité, sous la forme de haie basse d'arbustes, composée d'essences adaptées au sol et au climat.

10. Le bassin d'infiltration sur la parcelle devra être intégré harmonieusement à la composition d'ensemble avec un traitement paysager pour la clôture périphérique.

11. Le long de la voirie structurante interne, les limites avec le domaine public seront matérialisées par une haie vive de 1,20 m de hauteur composée d'un à deux tiers d'essences végétales à feuillage persistants et d'essences fleuries.

12. Les abords des bâtiments recevront un traitement végétal plus ornemental à base de couvre-sol persistants et/ou fleuris et d'arbres et d'arbustes à l'échelle du piéton.

UX2 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

UX2 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

UX2 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 UX2 3.2.4.

UX2 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 UX2 2.5. STATIONNEMENT

UX2 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Le stationnement des véhicules de livraison en attente de chargement ou de déchargement doit se faire en dehors des voies de circulation.

2. Les aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour accueillir les véhicules motorisés et les vélos appartenant aux salariés de l'entreprise et les visiteurs.

3. Les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

UX2 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Les obligations de stationnement pour les véhicules motorisés telles que mentionnées à l'article UX2 2.5.1, sont minorées de 20 % lorsque :
- les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations, permettent la mutualisation de tout ou partie des aires stationnement,
- et/ou lorsque les projets, de par leur proximité et les liaisons notamment piétonnes reliant chaque aire de stationnement considérée entre elles, permettent un foisonnement du stationnement.

UX2 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX2 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UX2 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 doivent 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 est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale située en limite d'opération, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3. Toutes les constructions doivent comporter des espaces de stockage et de maintenance des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services de collecte des déchets.

UX2 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

1. Aucun accès direct individuel aux parcelles n'est autorisé à partir de l'A26, RN31 et RD275.

2. Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules sur la voie publique et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les entrées doivent être suffisamment dégagées pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient entraînés à manœuvrer sur les voies publiques.
Aux intersections, les accès doivent être éloignés de 10 m au minimum des extrémités de courbe de raccordement des bordures de chaussées.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peuvent être limités dans l'intérêt de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

UX2 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE UX2 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX2 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

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

UX2 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public conformément à la réglementation en vigueur.

UX2 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 UX2 3.2.5.

UX2 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. Les infiltrations non maîtrisées et concentrées de grandes quantités d'eau seront à éviter. Les eaux pluviales générées notamment par la construction seront collectées puis infiltrées à la parcelle par le biais de techniques alternatives.

2. Les eaux de ruissellement provenant de l'amont (parcelles cultivées, chemins d'exploitation et talus végétalisés) seront retenues et infiltrées dans une noue en pied de talus intégrée aux espaces verts.

UX2 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, 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.

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 d'aménagement.

Division en zones et secteurs :

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

- **Zone 1AUa**.

La zone 1AUa comprend un **secteur 1AUap**.

ZONE 1AUa

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1AUa 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 d'un terrain de camping ;
- La pratique de camping, l'installation de caravanes hors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises ainsi que sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'installation de résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, en dehors des terrains aménagés ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- La création d'un parc résidentiel de loisirs ;
- 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 radio électriques et/ou radiotéléphoniques d'une hauteur supérieure à 12 m ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures…

3. En secteur 1AUap, sont également interdits :
- les cimetières,
- les activités artisanales et industrielles,
- les bâtiments agricoles,
- les éoliennes, quelle que soit leur hauteur,
- La création de constructions avec sous-sol.

ARTICLE 1AUa 1.2. LIMITATION D'USAGES, D'AFFECTATIONS DES SOLS, DES CONSTRUCTIONS ET DES ACTIVITES

1. Modalités d'ouverture à l'urbanisation :
Dans le secteur identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), situé aux abords de la rue Binet et de la RD275, les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une seule phase portant sur la totalité du périmètre de ce secteur identifié dans les OAP.
Dans le restant de la zone (au sein du second secteur identifié aux OAP), les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée sous forme d'une ou plusieurs phases portant en totalité ou partiellement sur le périmètre du secteur concerné.
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 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.

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

4. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article 1AUa 1.1., à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
- et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
- et /ou qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances ;
- qu'ils soient nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

5. Dans le secteur 1AUap :
Dans le respect des interdictions notamment fixées à l'article 1AUa 1.1.-3, les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable de Thillois, conformément à l'arrêté préfectoral du 06 mai 2019 portant déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection du captage, ainsi qu'aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des autoroutes, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroute A26) comptée de part et d'autre

de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

7. 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 1AUa 1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AUa 1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

1AUa 1.3.2. Majoration de volume constructible en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1AUa 1.3.3. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

1AUa 1.3.4. Diversité commerciale

Non réglementé.

1AUa 1.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions à usage d'habitation

Non réglementé.

1AUa 1.3.6. Majoration des volumes constructibles lors de la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Non réglementé.

1AUa 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 1AUa 2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les façades avant des constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m. par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Ce recul ne s'applique pas au droit du pan coupé.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que des contraintes techniques le justifient et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti et à son environnement.

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.

1AUa 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être réalisées :
- en limite séparative ;
- et/ou avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

2. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.2. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUa 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toutes constructions non contiguës à destination d'habitation, à l'exception des annexes, doivent être distantes l'une de l'autre d'un minimum de 4 m.

3. Les dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.1.3. ne s'appliquent aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUa 2.2. VOLUMETRIE

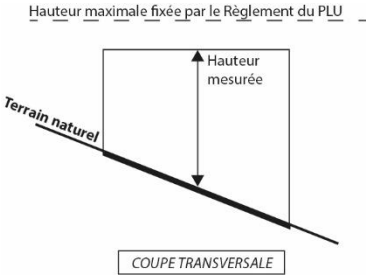
1AUa 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

2. Ces dispositions ci-avant de l'article 1AUa 2.2.1. ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AUa 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.
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 constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de R+1+comble aménageable au-dessus du terrain naturel.

1AUa 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 2.3. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa 2.3.1. Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Non réglementé.

1AUa 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.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (parpaings, briques creuses, aggloméré…) est interdit**.**

2. Les dispositions ci-après de l'article 1AUa 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…

3. Les dispositions ci-après de l'article 1AUa 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. Clôtures :
4.1. Sont interdits, l'emploi à nu de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que l'utilisation de plaques de béton sur la totalité de la hauteur des murs autorisés en clôture.
4.2. En cas de terrain en pente, des adaptations de hauteur de clôture, tant en limite du domaine public qu'en limite séparative, sont tolérées.
4.3. Clôtures en limite du domaine public :

Ces clôtures doivent être constituées :
- soit d'un grillage positionné derrière une haie vive le tout d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m.

4.4. Clôtures en limite séparative :
Ces clôtures doivent être constituées :
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2 m ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximum de 2m.

5. Volume et terrassement :
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural (matériaux et gabarits homogènes).
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et limiter les terrassements.

6. Façades, matériaux :
Les enduits et peintures de ravalement doivent être choisis dans des teintes qui s'intègrent harmonieusement dans l'environnement. L'utilisation du coloris blanc pur est interdit pour les façades (hors menuiseries).

7. Toitures :
7.1. Sont interdits les toits faits de chaume, les tuiles de type "canal".
7.2. Les toitures terrasse sur bâtiment principal sont interdites.
7.3. La pose de panneaux solaires sera réalisée sur la base d'une forme simple, rectangulaire, implantés au plus près de l'égout de toiture.
7.4. Les matériaux de couverture ont une teinte et un aspect de tuile de teinte rouge naturelle. Les tons ardoise et zinc sont autorisés portant sur tout ou partie de la construction à édifier, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager local.

1AUa 2.3.3. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

1AUa 2.3.4. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

1AUa 2.3.5. Majoration des volumes constructibles des constructions répondant à des critères de performances énergétiques et environnementales renforcées

Non réglementé.

1AUa 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 1AUa 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.4.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

1AUa 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 seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

3. Dans le cas de lotissement ou de groupement de constructions, 10% minimum de la superficie de l'opération d'ensemble doivent être traités en espaces verts d'accompagnement, dont 5 % minimum traités en espaces verts communs.

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

5. Dans le cadre de constructions nouvelles destinées à l'habitat, aux abords de l'espace agricole, un traitement paysager sous forme de haie vive et d'arbres de moyenne tige est à réaliser. La haie sera composée d'au moins 1/3 d'essences à feuillage persistant et d'essences fleuries.

6. En cas de plantations nouvelles le long des voies départementales, elles ne doivent pas constituer des obstacles à la visibilité et à la sécurité des usagers de ces voies.

1AUa 2.4.3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

1AUa 2.4.4. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non réglementé.

1AUa 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 1AUa 3.2.4.

1AUa 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 1AUa 2.5. STATIONNEMENT

1AUa 2.5.1. Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques.

2. Véhicules motorisés :
Pour les constructions destinées à l'habitat, il doit être prévu 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où le seuil est fixé à une place par logement.
Pour les constructions à usage d'activités, il doit être prévu suffisamment de places pour le stationnement des visiteurs et du personnel, sur la base d'une place pour 50 m² de surface de plancher à usage d'activités.

3. Vélos :
Pour les constructions 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.

1AUa 2.5.2. Mutualisation des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

1AUa 2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUa 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. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de façon que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

3. Toutes les constructions nouvelles d'habitation, mis à part les constructions d'habitation ne disposant que d'un seul logement, doivent comporter des espaces de stockage des conteneurs de déchets, correctement accessibles et convenablement dimensionnés pour répondre aux besoins de la construction.
Les terrains susceptibles de recevoir des constructions devront satisfaire au passage par les services publics de collecte des déchets.

1AUa 3.1.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

2. Aucun accès direct individuel à partir des parcelles privées n'est autorisé depuis la RD275 et la rue Binet.

3. La localisation et le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

1AUa 3.1.3. Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver :

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUa 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation le nécessitant devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1AUa 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Le branchement sur le réseau public est obligatoire. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux conditions techniques du gestionnaire du réseau.

1AUa 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 1AUa 3.2.5.

1AUa 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. Les eaux pluviales des parcelles (toitures, ruissellement, accès, …) seront infiltrées sur l'unité foncière par épandage. Les bassins d'infiltration et les puits filtrants sont interdits (y compris en secteur 1AUap).

2. Les eaux pluviales des voiries, riveraine du réseau collectif doivent être rejetées dans celui-ci. En l'absence de réseau collectif riverain, les eaux pluviales des voiries doivent faire l'objet d'un épandage souterrain.

3. En secteur 1AUap :
Seules les eaux de toiture seront infiltrées sur l'unité foncière. Les eaux pluviales des voiries doivent être rejetées dans le réseau collectif.

1AUa 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, 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 réalisé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES 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 :

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

- Zone A.

La zone A comprend un **secteur Ap.**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES AGRICOLES ET FORESTIERES

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. 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.

4. Sont interdits tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers…).

5. 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 la RN31 en tant que voie express/déviation au sens du code de la voirie routière,
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation,
- de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A26, A4 et A344.

6. En secteur Ap, sont également interdits :
- les cimetières ;

- les bâtiments agricoles ;
- les éoliennes, quelle que soit leur hauteur ;
- La création de constructions avec sous-sol ;
- les mares et étangs,
- les dépôts.

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

1. En zone A :

1.1. 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.

1.2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m par rapport aux constructions d'activités, neuves ou existantes, destinées à l'activité agricole et que l'implantation soit réalisée postérieurement ou conjointement à celle du ou des bâtiments d'activités agricole.

1.3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans qui n'est pas lié aux activités agricoles est autorisée dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.4. Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou à des équipements collectifs et services publics et qu'elles ne génèrent pas 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.

1.5. 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. 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.

3. Les Ouvrages Techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement du Service Public sont autorisés.

4. Conformément aux arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et des autoroutes et à l'arrêté préfectoral du 16 juillet 2004 pour les voiries

départementales, certaines constructions notamment celles destinées à l'habitat, autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300m (Autoroutes A4, A26 et A344) ou/et 250m (RN31) et/ou 30 m (RD27) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

5. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article A 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 nécessaires aux aménagements de l'ouvrage autoroutier ;
. Qu'ils soient nécessaires aux aménagements de l'infrastructure ferroviaire ;
. 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.

6. En secteur Ap :
Dans le respect des interdictions notamment fixées à l'article A 1.1.-6, les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable de Thillois, conformément à l'arrêté préfectoral du 06 mai 2019 portant déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection du captage, ainsi qu'aux aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

7. 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 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.

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. Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de :
- 20 m de la limite d'emprise de l'autoroute et de la Route Nationale 31 ;
- 15 m de la limite d'emprise des routes départementales ;
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

2. 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.

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.

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 la RN31 en tant que voie express/déviation au sens du code de la voirie routière ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation ;
- de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes A26, A4 et A344.

A 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

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

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

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

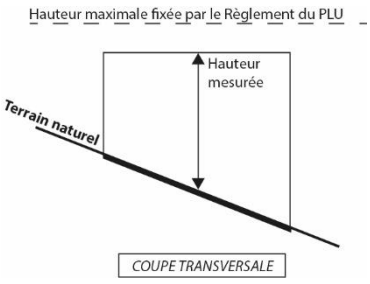
Non réglementé.

ARTICLE A 2.2. VOLUMETRIE

A 2.2.1. Emprise au sol maximale des constructions

Non réglementé.

A 2.2.2. Hauteur maximale des constructions



1. 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. La hauteur absolue des constructions à usage d'activités agricole ne peut excéder 12 m mesurés à partir du terrain naturel. Pour les installations techniques qui leur sont indispensable, cette hauteur maximum est amenée à 15 mètres.

3. Dans le cas de construction à usage d'habitation, celle-ci ne doit pas comporter plus de R+1+comble aménageable au-dessus du terrain naturel.

4. Les dispositions ci-avant de l'article A 2.2.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité dont la hauteur est limitée à 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

Non réglementé.

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

3. 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 et dans l'emploi des matériaux.

4. Les bardages et couvertures en matériaux ondulés non teintés ou en tôle galvanisée non peinte, sont interdits.

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

6. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

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

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

9. 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

Non réglementé.

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.

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

Les constructions sont accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige, disposées de telle sorte qu'elles forment un masque végétal s'interposant entre la construction et les angles de vues principaux émanant des routes départementales et voies communales. Ces plantations sont composées d'essences variées, adaptées au sol et au climat.

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

Non réglementé.

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

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :
Les « boisements, haies et alignements d'arbres » 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 peuvent 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.

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 ou installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes 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.

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

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

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

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. A l'exception du secteur Ap, 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.

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,

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

2. En secteur Ap : les bassins d'infiltration et les puits filtrants sont interdits.

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 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 :

Une catégorie de zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement :

- **Zone N.**

La zone N comprend trois secteurs : **Ne, Nj et Np.**

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 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.

3. Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

4. En secteur Np, sont également interdits :
- tous travaux et aménagements s'ils sont susceptibles de porter atteinte au maintien de milieux humides (affouillements, comblements, exhaussements, création de plan d'eau, dépôts divers…) sauf ceux mentionnés à l'article N 1.2. ;
- les cimetières ;
- les éoliennes, quelle que soit leur hauteur ;
- La création de constructions avec sous-sol ;
- les mares et étangs,
- les dépôts.

5. 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 la RN31 en tant que voie express/déviation au sens du code de la voirie routière ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation.

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

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, 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, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu naturel dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

2. Les Ouvrages Techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement du Service Public sont autorisés.

3. Les équipements légers de sports, loisirs et détente, notamment liés à des circuits de promenade, sont autorisés à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement naturel et paysager.

4. Les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement destinées aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics, admises dans la zone naturelle à l'exception du secteur Np, sous réserve des dispositions édictées aux articles N 1.1 et N 1.2., sont autorisées sous réserve de ne pas entrainer une dégradation significative de milieux humides.

5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel il est implanté et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. Conformément à l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001 règlementant le bruit aux abords du tracé des routes nationales et des autoroutes, certaines constructions autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m (Autoroute A26) ou/et à 250m (RN31) comptée de part et d'autre de la route à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, sont autorisées sous condition de respecter les normes prescrites d'isolement acoustique.

7. Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés, dans le respect des dispositions de l'article N 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 nécessaires aux aménagements de l'infrastructure ferroviaire ;
. 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.

8. Secteur Np :
8.1. Sont autorisés les travaux et aménagements dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des milieux écologiques caractéristiques de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique.
Dans le respect des interdictions notamment fixées à l'article N 1.1.-4, les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité du captage d'eau potable de Thillois, conformément à l'arrêté préfectoral du 06 mai 2019 portant déclaration d'utilité publique instaurant les périmètres de protection du captage, ainsi qu'aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
8.2. Parcelle section AA n°74 correspondant au captage communal et située en secteur Np :
Sont seuls autorisés les dépôts, installations ou activités strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

9. En secteur Nj, sont autorisées les constructions à condition qu'elles soient destinées au maraîchage et que leur emprise au sol cumulée par unité foncière n'excède pas 15 m².

10. En secteur Ne, sont autorisées les constructions si elles sont nécessaires aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

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 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.

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. Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit avec un retrait de 5m minimum de la limite des voies existantes ou à créer.
Un recul minimum de 15 m est à respecter par rapport aux rives de la *Vesle*.

2. Les dispositions ci-avant 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. 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 la RN31 en tant que voie express/déviation au sens du code de la voirie routière ;
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN31 en tant que route classée à grande circulation.

N 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à au moins 4m des limites séparatives.

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

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

1. En secteur Ne :
L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 m² cumulée par unité foncière.

2. En secteur Nj :
L'emprise au sol des constructions destinées au maraîchage est limitée à 15 m² cumulé par unité foncière.

N 2.2.2. Hauteur maximale des constructions

1. En secteur Ne :
La hauteur des constructions ne peut excéder 3 m au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

2. En secteur Nj :
La hauteur des constructions destinées au maraîchage ne peut excéder 3 m au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel avant travaux.

N 2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions

Non réglementé.

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

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.

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

3. Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement.

4. La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments dans les sites et paysages.

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

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

7. Les dispositions ci-avant de l'article N 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.

8. Clôtures : voir article N 2.4.6.

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

Non réglementé.

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.

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

Non réglementé.

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

1. En cas de plantations nouvelles sur les berges ou dans les milieux humides, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant. Les espèces à planter à proximité des cours d'eau doivent être choisies parmi des espèces adaptées aux berges. Les espèces végétales invasives sont interdites.

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

Continuités écologiques identifiées au titre de l'article R151-43 4° :
Au sein des secteurs identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme, les usages et affectation des sols, les constructions, les travaux et aménagements sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'entretien, la restauration et/ou le maintien de la fonctionnalité des forêts alluviales, des marais et des tourbières et de l'hydrosystème lié à la Vesle.
Les secteurs de boisements de la plaine alluviale de la Vesle identifiés aux documents graphiques doivent être préservés. Toutefois, leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage sont autorisés à condition d'être rendus nécessaires pour l'entretien, la restauration et/ou la remise en état des espaces naturels remarquables (prairies humides, tourbières et marais).

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

Eléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-23 :
Les « boisements, haies et alignements d'arbres » identifiés aux documents graphiques du règlement d'urbanisme doivent être préservés et font l'objet d'un entretien courant. Leur défrichement partiel, leur coupe ou abattage ne peuvent être autorisés 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

Voir à l'article N 3.2.4.

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

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

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

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

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

N 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.

N 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 N 3.2.5.

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,

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

En secteur Np :
Les bassins d'infiltration et les puits filtrants sont interdits.

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.).

AGENCE D'URBANISME Région de Reims
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE