



PLAN LOCAL D'URBANISME

Tinqueux

Comprenant les adaptations suite au
contrôle de légalité

Vu pour être annexé à la
délibération du
22 novembre 2010
Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme
Cachet et Signature du Maire



Jean-Pierre Fortuné

Règlement

(document D1)



- Dispositions générales p. 2
- Dispositions applicables aux zones urbaines p. 5
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser p. 30
- Dispositions applicables aux zones naturelles .. p. 41

➤ Dispositions générales

CONTENU DU REGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Article 1. Champ d'application territorial du règlement

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de TINQUEUX.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

- ✘ Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).
- ✘ Nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, restent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
 - R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
 - R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
 - R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement,
- ✘ L'autorité administrative peut surseoir à statuer dans les conditions définies aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics :
 - dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération,
 - dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par le projet ont été délimités.
- ✘ S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application de législations particulières qui font l'objet de l'Annexe du présent règlement et qui sont reportées à titre indicatif sur le document graphique.

Article 3. Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

- ✘ En dehors des espaces urbanisés et en l'absence de règles d'urbanisme introduites dans le PLU, traduisant une réflexion urbaine qualitative, les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent.
- ✘ Les infrastructures concernées par ces dispositions, sur le territoire de TINQUEUX sont : les autoroutes A4 ainsi que leurs bretelles d'accès ; la RD980.

ARTICLE 6. Zones de bruit. Infrastructures de transports terrestres

- ✘ En vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'une infrastructure de transports terrestres classée en application du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique contre les bruits extérieurs conforme aux limites déterminées par l'arrêté relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- ✘ Le classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, figurent en annexe au PLU (arrêtés préfectoraux - CLASSEMENT DES VOIES BRUYANTES).

➤ Dispositions générales

CONTENU DU REGLEMENT

Article 3. Portée à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs zones à règlement distinct, délimitées sur le Plan de Zones.

✦ 6 catégories de zones urbaines

Zone UB	Zone urbaine d'habitat et de services du centre
Zone UC	Zone urbaine continue
Zone UD	Zone urbaine discontinue comprenant 2 secteurs : UDa et UDb
Zone UE	Zone urbaine d'équipements publics comprenant 2 secteurs : UEa et UEb
Zone UX	Zone urbaine d'activités économiques comprenant 4 secteurs : UXa, UXb, UXc et UXd
Zone UZ	Zone urbaine mixte correspond à la ZAC de la Haubette comprenant 3 secteurs UZa, UZb et UZc

✦ 2 catégories de zones à urbaniser

Zone AU	Zone à urbaniser divisée en 2 secteurs : 1AU, 2AU
Zone AUX	Zone à urbaniser réservées à l'implantation d'activités économiques divisée en 4 secteurs : 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc et 1AUXd

✦ 2 catégories de zone naturelle et forestière

Zone N	Zone naturelle et forestière
Zone Nj	Zone naturelle et forestière occupée par des jardins

Article 4. Divisions du territoire en zones

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5. Adaptations mineures

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne pourront porter que sur les dispositions des articles 3 à 13.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6. Composition du Règlement

Le règlement se compose pour chacune des zones de 14 articles :

1. Occupations ou utilisations du sol interdites
2. Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions à des conditions particulières
3. Accès et voirie
4. Desserte par les réseaux
5. Caractéristiques des terrains
6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
8. Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
9. Emprise au sol
10. Hauteur maximum des constructions
11. Aspect extérieur
12. Stationnement
13. Plantations, Espaces libres et espaces boisés
14. Coefficient d'occupation du sol

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

CARACTERE DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent non seulement les terrains déjà urbanisés, mais aussi ceux qui sont équipés en voiries et réseaux divers, ou qui le seront à court terme par la commune.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

Cinq catégories de zones urbaines ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune de TINQUEUX.

- ✘ Zone UB : zone urbaine d'habitat et de services du centre
- ✘ Zone UC : zone urbaine continue,
- ✘ Zone UD : zone urbaine discontinue,
- ✘ Zone UE : zone urbaine d'équipements publics
- ✘ Zone UX : zone urbaine d'activités économiques
- ✘ Zone UZ : zone urbaine mixte correspondant à la ZAC de la Haubette.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE D'HABITAT ET DE SERVICE DU CENTRE (Zone UB)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, d'équipements et de services comportant des habitations de type individuel et collectif. Cet hyper centre scindé par la RN 31 nécessite une recomposition urbaine dense autour du carrefour avec la rue de la Liberté afin d'affirmer son rôle centre.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UB 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.2. Les terrains de camping
- 1.3. Les terrains de caravanes.
- 1.4. Les caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.5. Les habitations légères de loisirs,
- 1.6. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UB 2,
- 1.7. Les carrières.
- 1.8. Les constructions de toute nature ne s'inscrivant pas dans un schéma d'organisation général de la zone.

UB 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions de toute nature, sous réserve de l'interdiction mentionnée à l'article UB 1,
- 2.4. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)
- 2.5. Les lotissements et les constructions groupées,
- 2.6. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvert au public,
- 2.7. Les aménagements et extension des installations classées existantes, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements,
- 2.8. Les installations classées soumises à autorisation, à déclarations, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation,
- 2.9. Les défrichements,
- 2.10. Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes, ainsi que les garages afférents à la construction
- 2.11. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UB 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. 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.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE D'HABITAT ET DE SERVICE DU CENTRE (Zone UB)

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

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

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

UB 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

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

4.2.3. Le branchement devra être conforme à l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

4.3.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle

4.3.3. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire dès que celui-ci sera réalisé.

UB 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UB 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être réalisées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UB 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être réalisées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égoût du toit sans jamais être inférieur à 3 m.

7.2. Toutefois, dans le cas où la construction n'excède pas 4 m au point le plus haut, l'implantation en limite séparative peut être autorisée.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE D'HABITAT ET DE SERVICE DU CENTRE (Zone UB)

7.3. En outre, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UB 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être d'un minimum de 4 m.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UB 9. EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la surface de la parcelle.

9.2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant l'emprise au sol indiquée ci-dessus, celles-ci pourront être reconstruites jusqu'à concurrence de l'emprise au sol initiale.

UB 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder la hauteur de 15 m, édicules, locaux techniques, panneaux solaires compris.

10.2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant le nombre de niveaux indiqué ci-dessus, celles-ci pourront être reconstruites jusqu'à concurrence des niveaux initiaux.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

10.4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

UB 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments et clôtures : Par son aspect, la construction ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Code de l'Urbanisme, article R 111-21)

11.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UB10.

11.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UB 12. STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les autres constructions.

12.2. Pour les équipements publics communaux et intercommunaux, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE D'HABITAT ET DE SERVICE DU CENTRE (Zone UB)

12.3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de SHON de logement à partir d'un groupement d'au moins 2 logements
- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de SHON d'activités commerciales ou autres

UB 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts. Des plantations à hauts jets devront être réalisés à raison de 1 arbre par tranche de 100 m² libres de toute construction.

13.3. Dans le cas de lotissement et/ou de constructions groupées, 10% de l'emprise de l'opération devront être traités en espaces verts d'accompagnement.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 2.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE CONTINUE (Zone UC)

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone regroupant la majorité du domaine bâti de la commune, plus ou moins discontinu et réalisée généralement sous forme de lotissement d'habitat individuel.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

UC 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.2. Les carrières,
- 1.3. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UC 2,
- 1.4. Les terrains de caravane,
- 1.5. Les terrains de camping,
- 1.6. Les habitations légères de loisirs,
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés.

UC 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions de toutes natures,
- 2.4. Les lotissements et les constructions groupées,
- 2.5. Les aménagements et extension des installations classées existantes, sous réserve qu'ils aient pour effet de réduire les nuisances causées par ces établissements,
- 2.6. Les installations classées, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions d'habitation,
- 2.7. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés,
- 2.8. Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés,
- 2.9. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvert au public,
- 2.10. Les extensions et/ou aménagements de constructions existantes
- 2.11. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)
- 2.12. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UC 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

3.1.1. 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.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE CONTINUE (Zone UC)

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie :

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

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

UC 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

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

4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

4.3 Eaux pluviales :

4.3.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

4.3.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle

4.3.3. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire dès que celui-ci sera réalisé.

UC5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UC 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 4 m de l'alignement

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UC 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance au moins de 4 m.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE CONTINUE (Zone UC)

7.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

7.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

7.4. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle » et/ou du dalot de la « Muire »

UC 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale d'un minimum de 4 m.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UC 9. EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70% de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UC 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques, panneaux solaires et photovoltaïques :

- pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 10 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel

- pour une toiture terrasse : 8 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel

10.2. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, celles-ci pourront être reconstruites jusqu'à concurrence des niveaux existants.

10.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

10.4. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

UC 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments :

11.1.1 Par son aspect, 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21°.)

11.1.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiqué à l'article UC10.

11.2. Clôtures :

11.2.1. Les clôtures réalisées à l'alignement doivent être constituées :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par un mur de 0,60 m maximum édifié en harmonie avec la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

11.2.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

11.2.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE CONTINUE (Zone UC)

UC 12. STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, à raison de :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les autres constructions.

12.2. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de SHON de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements
- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de SHON d'activités commerciales ou autres

UC 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par la Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UC 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UD)

Caractère de la zone :

Cette zone correspond, pour la partie habitat, à l'emprise de l'ancienne ZAC du Champ Paveau et se divise en 2 sous-secteurs :

- UDa correspondant à un tissu pavillonnaire,
- UDb correspondant à l'emprise de logements collectifs.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. Les carrières,
- 1.4. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UD 2,
- 1.5. Les terrains de caravanes,
- 1.6. Les terrains de camping,
- 1.7. Les habitations légères de loisirs,

UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions de toute nature,
- 2.4. Les lotissements et les constructions groupées,
- 2.5. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conservés ou à créer,
- 2.6. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- 2.7. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.),
- 2.8. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UD3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

3.1.1. 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.

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UD)

3.1.4. Les accès particuliers directs sur l'avenue du 29 août 1944 sont interdits, à l'exception des parcelles ne pouvant disposer d'un autre accès.

3.2. Voirie :

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

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

UD4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

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

4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

4.3.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle

4.3.3. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire dès que celui-ci sera réalisé.

UD5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

6.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

Dans le secteur UDa :

7.2. Les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UD)

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative

7.4. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle » et/ou du dalot de la « Muire »

Dans le secteur UDb :

7.5. Les constructions seront implantées en laissant une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative ou au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sauf ou lorsqu'une construction est déjà édifée en limite séparative. Dans tous les cas, les bâtiments de moins de 4 m à l'égout du toit et de moins de 6,5 m au faîtage peuvent être implantés en limite séparative.

UD 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être égale d'un minimum de 4 m entre deux bâtiments à usage d'habitation ;

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UD 9. EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDa :

9.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UDb :

9.2. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80% de la surface de la parcelle.

UD 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDa :

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder y compris les édicules, locaux techniques et les panneaux solaires et photovoltaïques :

- pour une toiture à une ou plusieurs pentes : 9 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel

- pour une toiture terrasse : 8 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel

10.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UDb :

10.3. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 15 m au faîtage par rapport au sol naturel.

10.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

10.5. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

UD 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments :

11.1.1. Par son aspect, 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21°.)

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UD)

11.1.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiqué à l'article UB10.

11.2. Clôtures :

11.2.1. Les clôtures réalisées à l'alignement doivent être constituées :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par un mur de 0,60 m maximum édifié en harmonie avec la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

11.2.2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

11.2.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UD12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

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

12.2. Il sera réalisé 1 place pour 40 m² de SHON pour les autres constructions.

12.3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison :

- d'un emplacement de 0.50 m² pour 100 m² de SHON de logement à partir d'un groupe d'au moins 2 logements
- d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de SHON d'activités commerciales ou autres

Dans le secteur UDa :

12.5. Il sera réalisé 2 places minimum par logement,

Dans le secteur UDb :

12.6. Il sera réalisé 1,5 place minimum par logement,

UD 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

13.4. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UD a :

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6

Dans le secteur UD b

14.2. Il n'est pas fixé de C.O.S.

14.3. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UE)

Caractère de la zone :

Cette zone regroupe l'ensemble des équipements et constructions publics communaux et intercommunaux et para-publics à vocation éducative, sociale et sportive. Elle comprend 2 secteurs : les secteurs UEa et UEb, qui pour le second dispose d'une contrainte de hauteur plus importante que dans le secteur UEa.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UE 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés,
- 1.2. Les caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. Les terrains de camping,
- 1.4. Les terrains de caravanes,
- 1.5. Les habitations légères de loisirs,
- 1.6. Les carrières,
- 1.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article UE 2,
- 1.8. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UE 2,
- 1.9. Les lotissements et constructions groupées, sauf ceux prévus à l'article UE 2,
- 1.10. Les installations classées, sauf celles prévues à l'article UE 2.

UE 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- 2.4. Les défrichements hors espaces boisés classés,
- 2.5. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- 2.6. Les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou para-publics à vocation éducative, sociale et sportive, ainsi que les surfaces de plancher habitable uniquement destinées au logement des personnes nécessaires pour en assurer le fonctionnement,
- 2.7. Les lotissements et constructions groupées nécessaires aux constructions autorisées dans la zone,
- 2.8. Les installations classées indispensables et complémentaires aux constructions autorisées dans la zone
- 2.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public.
- 2.10. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UE 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

3.1.1. 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.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UE)

3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.4. Les accès particuliers directs sur l'avenue du 29 août 1944 sont interdits, à l'exception des parcelles ne pouvant disposer d'un autre accès.

3.2. Voirie :

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

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

UE 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

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

4.2.2. Le branchement devra être conforme à l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales par des canalisations souterraines.

4.3.2. En l'absence de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au caniveau ou feront l'objet d'infiltration sur la parcelle

4.3.3. Le branchement sur le réseau public sera obligatoire dès que celui-ci sera réalisé.

UE 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait de 3 m minimum de celles-ci.

7.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

7.3. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m du dalot de la « Muire »

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UE)

UE 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 3 m.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

UE 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UE 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Dans le cas de reconstructions d'immeubles existants dépassant la hauteur indiquée ci-dessus, celles-ci pourront être reconstruites jusqu'à concurrence des niveaux existants.

10.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière.

10.3. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UEa :

10.4. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UEb :

10.5. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faitage par rapport au niveau du terrain naturel.

UE 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Par son aspect, 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111.21.)

11.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulières

11.3. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UE10.

UE 12. STATIONNEMENT

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

UE 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Cette zone comprend des espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par la Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UE 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription particulière.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UX)

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à l'ensemble des secteurs réservés aux activités économiques regroupant les industries, les commerces, les bureaux et les services. Elle comprend 4 secteurs :

- UXa, secteur regroupant les zones d'activités existantes,
- UXb, secteur correspondant à la zone d'activités située au lieudit « les Marais de Tinqueux »,
- UXc, secteur aménagé dans le cadre de l'ancienne Z.A.C. du « Champ Paveau ».
- UXd, secteur disposant d'un parcellaire immédiatement utilisable, au regard d'une desserte en voirie existante ; toutefois, la constructibilité est liée à la réalisation préalable des raccordements aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

UX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.2. Les terrains de caravanes,
- 1.3. Les terrains de camping,
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
- 1.5. Les lotissements et constructions groupées à usage d'habitation,
- 1.6. Les dépôts de véhicules usagés (épaves) susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- 1.7. Les carrières,
- 1.8. Les habitations légères de loisirs,

UX 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article UX 1,
- 2.3. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.4. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UX 1,
- 2.5. Les lotissements et constructions groupées, sauf ceux mentionnés à l'article UX 1,
- 2.6. Les installations classées, sous réserve qu'elles ne présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des constructions à usage d'habitation,
- 2.7. Les défrichements,
- 2.8. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics (O.T.N.F.S.P.),
- 2.9. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Dans le secteur UXa :

- 2.10. Les équipements publics d'infrastructures ou des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur ; toutefois, leur spécificité pourra entraîner, si nécessaire, la non-application, à leur égard des articles 3, 6, 7 et 12 du présent règlement de la zone.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UX)

2.11. Les constructions, installations et travaux liés à l'exploitation des infrastructures autoroutières

Section 2- Conditions de l'occupation du sol

UX 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

3.1.1. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 5 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section 1.

3.1.2. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès matériel de lutte contre l'incendie, ainsi que des autres services de sécurité.

3.1.3. Tout accès direct sur le VC 31, la RD 980, le chemin des Femmes, le CD 275 et la déviation CD 275 est interdit.

3.2. Voirie :

3.2.1. Les voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une chaussée d'une largeur minimale de 8 m.

3.2.2. L'ouverture des voies publiques ou privées communes en impasse est interdite.

UX 4. DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.1.2. Dans le cas d'une consommation industrielle exceptionnelle, la validation des services technique de Reims Métropole est obligatoire. Il en est de même en ce qui concerne la création des forages particuliers.

4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

4.2.2. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

4.3. Eaux pluviales :

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de collecteur.

4.3.2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.3. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées ou en cas d'impossibilité feront l'objet d'infiltration sur la parcelle.

UX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

Dans les secteurs UXa et UXb :

6.2. Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 m à partir de l'alignement, sous réserve des marges de recul indiquées au plan.

6.3. Le long de la RD 380, un recul minimum de 25 m à partir de l'axe de ces voies doit être respecté.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UX)

6.4. En bordure du Distributeur Urbain, un recul minimum de 40 m de l'axe doit être respecté.

Dans le secteur UXc :

6.5. Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

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

Dans le secteur UXd :

6.7. Toute construction devra être implantée en retrait de 50 m minimum de l'axe de l'autoroute urbaine.

UX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

7.2. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la Vesle.

Dans les secteurs UXa et UXb :

7.3. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 m.

7.4. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment mur coupe-feu)

Dans le secteur UXc :

7.5. Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 2 m minimum des limites séparatives.

7.6. Toutefois, sur les limites séparatives jouxtant les zones urbaines, les constructions devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la hauteur du point le plus haut et le plus proche de la construction de cette limite (H=L).

7.7. En outre, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de surélévation des constructions existantes, les extensions et/ou surélévations devront s'implanter à en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dans le secteur UXd :

7.8. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

7.9. Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A4 ou de la RD 980, l'implantation de toute construction et/ou extension est interdite en limite séparative et devra respecter les dispositions de l'alinéa 7.7.

UX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

8.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

UX 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UX)

Dans les secteurs UXa, UXb et UXd :

9.2. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXc :

9.3. La surface bâtie au sol ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle.

UX 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

10.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Dans les secteurs UXa et UXb :

10.2. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur UXc :

10.3. La hauteur ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au niveau naturel y compris les édifices, locaux techniques et panneaux solaires et photovoltaïques

10.4. Toutefois, dans la bande des 15 m à partir de l'alignement des voies, la hauteur au faîtage ne devra pas excéder 9 m par rapport au niveau naturel.

Dans le secteur UXd :

10.5. Dans la bande des 150 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A4, la ligne de faîtage de toute construction devra être orientée perpendiculairement à un axe de celle-ci et leur hauteur ne devra pas excéder 8 m au faîtage.

UX 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21)

11.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiqué à l'article UX10.

UX 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

12.1. Il doit être aménagé sur chaque parcelle des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services, ainsi que pour ceux du personnel et des visiteurs.

12.2. Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

12.3. Une aire de stationnement doit être prévue pour les deux roues motorisés et les cycles à raison d'un emplacement de 0.25 m² pour 100 m² de SHON d'activités commerciales ou autres

12.4. Une réduction de la norme peut être admise à titre exceptionnel si le pétitionnaire fait preuve que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résultent de l'application de la règle générale.

12.5. Il sera exigé au minimum :

- industrie : 1 place pour 100 m² de SHON
- stockage : 1 place pour 200 m² de SHON
- bureau : 1 place pour 20 m² de SHON
- commerce : 1 place pour 40 m² de SHON
- autres : 1 place pour 40 m² de SHON

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UX)

UX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Dans l'ensemble de la zone :

13.2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées.

13.3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures.

Dans le secteur UXb :

13.4. 12% au moins du terrain doivent être traités en espaces verts engazonnés et plantés.

Dans le secteur UXc :

13.5. Une double rangée d'arbres à hautes tiges devra être plantée en bordure des limites séparatives jouxtant les zones urbaines.

Dans le secteur UXd

13.6. Pour les constructions à usage d'activités, la superficie minimum des espaces verts est fixée à 12% de la surface du terrain.

13.7. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures pouvant ainsi constituer pour partie les 12% d'espaces verts prévus à l'alinéa 13.6 de ce même article.

13.8. Les Espaces Boisés Classés à créer indiqués au Plan de zone devront être constitués d'arbres à hautes tiges dans des essences identiques à celles existant en bordure urbaines A4 pouvant ainsi constituer les 12% d'espaces verts prévus à l'alinéa 13.6 de ce même article.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

14.1. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

Dans les secteurs UXa et UXd :

14.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dans les secteurs UXb et UXc :

14.3. Pour les constructions à usage commercial et de bureaux, le C.O.S. est fixé à 1

14.4. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UZ)

Caractère de la zone :

La zone UZ est composée de 3 secteurs :

- UZa, secteur mixte d'habitat, d'activités, équipements et services
- UZb, secteur mixte d'habitat, d'activités, équipements et services
- UZc secteur mixte d'habitat, d'activités, équipements et services

Rappel : La zone est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 mai 1991 qui définit un périmètre de risque d'effondrement de cavités souterraines

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UZ 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées susceptibles d'apporter un danger ou des nuisances pour le voisinage des constructions d'habitation
- 1.2. Les carrières
- 1.3. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de camping, de caravanes et les habitations légères de loisirs

Dans le secteur UZc :

- 1.4. Les locaux à usage commercial

UZ 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation
- 2.4. Les constructions à usage d'équipement collectif
- 2.5. Les O.T.N.F.S.P.
- 2.6. Les équipements publics
- 2.7. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Dans les secteurs UZa et UZb :

- 2.8. Les constructions à usage de commerce
- 2.9. Les constructions à usage professionnel (services, locaux médicaux, paramédicaux, tertiaires)

Dans le secteur UZb :

- 2.10. La remise en état des bâtiments existants avec un maximum d'extension de 25 m² (une fois pour toute)

Dans le secteur UZc :

- 2.11. Les constructions à usage d'habitation dans laquelle sera intégrée la possibilité d'exercer une profession libérale ne nécessitant pas un accueil du public

Section 2- Conditions de l'occupation du sol

UZ 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UZ)

3.1.2. Les accès carrossables débouchant sur les voies publiques devront être implantées de façon à gêner le moins possible la circulation générale

3.1.3. Les garages groupés devront autant que possible ne présenter qu'un seul accès sur voie publique

3.2. Voirie :

3.2.1. Lorsqu'une voie nouvelle sera en impasse et lorsque sa longueur sera supérieure à 40 m, sa partie terminale devra être aménagée pour permettre un demi tour

3.2.2. Dans le cas de création de voirie en impasse privée ou de rue piétonne, celles-ci devront avoir en contact avec la voie publique automobile une aire devant servir au dépôt des ordures ménagères

3.2.3. Les voies de desserte automobiles auront une chaussée de 5 m à 7 m suivant leur usage et l'emprise publique en sera variable de 10 à 15 m

3.2.4. Les voies en impasse à caractère mixte (piéton - automobile) auront une emprise minimum de 8 m et une plate-forme de voirie d'automobile d'au moins 5 m

3.2.5. Les circulations piétonnes devront tenir compte de la réglementation en vigueur concernant leur emprunt par les personnes handicapées physique

UZ 4. DESERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de d'assainissement. Le branchement se fera conformément à l'article L 1331 du Code de la Santé publique

4.3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

UZ 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

UZ 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

6.2. Des surplombs sur voirie peuvent être autorisés

6.3. Les équipements publics devront s'implanter

- à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

- en cas de retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement

Dans les secteurs UZa et UZb :

6.4. Toute construction devra s'implanter :

- soit à l'alignement

- soit en retrait d'un minimum de 3 m

Dans le secteur UZc :

6.5. Toute construction devra s'implanter en retrait minimum de 3 m et minimum de 5 m devant l'accès de garage

Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UZ)

UZ 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Pour les équipements publics : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance coptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Dans les secteurs UZa et UZb :

7.2. Toute construction devra s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m

Dans le secteur UZc :

7.3. Toute construction groupée devra s'implanter

- soit en limite séparative
- soit à un minimum de 3 m

7.4. Toute construction non groupée devra s'implanter que sur une seule limite séparative, la distance par rapport à l'autre limite séparative ne pouvant être inférieure à 3 m

UZ 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m

8.2. Les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : pas de prescription particulière

UZ 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. Les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur UZa :

9.2. Pas de prescription particulière

Dans les secteurs UZb et UZc :

9.3. La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle

UZ 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

10.2. Lorsque que les voies sont en pente, les cotés de hauteur sont mesurées au milieu de la façade ou de la section de façade n'excédant pas 20 m de longueur

10.3. La hauteur des équipements publics ne pourra excéder 12 m

Dans le secteur UZa :

10.4. La hauteur doit devra pas excéder 12 m (maximum R+3+comble)

Dans le secteur UZb :

10.5. La hauteur doit devra pas excéder 9 m (maximum R+2+comble)

Dans le secteur UZc :

10.6. La hauteur doit devra pas excéder 6 m (maximum R+1+comble)

➤ Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

ZONE URBAINE (Zone UZ)

UZ 11. ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

11.1. Les constructions ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111-21)

11.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article UZ10.

11.3. Les O.T.N.F.S.P. et les équipements publics : pas de prescription particulière

Dans les secteurs UZa et UZb :

11.4. Sont autorisées les toits en pente ou les toits terrasses

Dans le secteur UZc :

11.5. Les toits seront en pente entre 20° et 45°

UZ 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

12.1. Il doit être aménagé sur chaque parcelle des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de services, ainsi que pour ceux du personnel et des visiteurs.

12.2. Le stationnement sur les voies publiques est interdit.

12.3. Il sera exigé au minimum :

- service : 1 place pour 40 m² de SHON

- commerce : 1 place pour 40 m² de SHON (y compris les réserves)

- professions libérales : 1 place pour 30 m² de SHON

- pour les équipements publics : 1 place pour 50 m² de SHON

Dans les secteurs UZa et UZb :

12.4. Seront exigées 2 places par logement dont une place extérieure minimum

Dans le secteur UZc :

12.5. Seront exigées 2 places par logement dont une place couverte minimum. L'ensemble des places devra être réalisée sur la parcelle privative ou à proximité pour les places en aérien.

UZ 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone :

13.1. Les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 places devront être plantés et aménagés avec des écrans de verdure afin de masquer la vue des voitures

Dans les secteurs UZa et UZb :

13.2. Pas de prescription particulière pour les surfaces engazonnées

13.3. Chaque opération devra être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour 200 m² de surface en parcelle

Dans le secteur UZc :

13.4. Une surface minimale de 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts et plantés.

13.5. Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de surface de parcelle et comporter des végétaux entre limite parcellaire séparative.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

UZ 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription particulière

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES AU

Caractère de ces zones :

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions qui sont autorisées dans ces zones ne peuvent être édifiées que lorsque les V.R.D. nécessaires à cette desserte sont réalisés.

Deux catégories de zones à urbaniser ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

- ✘ Zone AU : zone à urbaniser,
- ✘ Zone AUX : zone à urbaniser réservée à l'implantation future d'activités économiques

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

Caractère de la zone :

Cette zone correspond, d'une part à l'alignement des parcelles encore non occupées en bordure Ouest de la rue Pasteur, ne disposant pas à ce jour des V.R.D. En outre, elle dispose de la dernière enclave encore vierge de toute urbanisation située au Nord Ouest du territoire communal, tangente par l'autoroute A4-A26. Elle comprend de ce fait deux secteurs :

- 1AU, tangentiel à la rue Pasteur, à vocation d'habitat
- 2AU, à vocation de loisirs, inscrit en réserve foncière

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

AU 1. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1. Les installations classées soumises à autorisation,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. Les carrières,
- 1.4. Les défrichements dans les espaces boisés classés,
- 1.5. Les terrains de caravanes, les terrains de camping,
- 1.6. Les habitations légères de loisir,

Dans le secteur 1AU :

- 1.7. Les constructions de toute nature non comprises dans un schéma d'aménagement cohérent du ou des secteurs de la zone,

Dans le secteur 2AU :

- 1.8. Toute modification à l'occupation et/ou à l'utilisation du sol, sauf celles prévues alinéa 2.9. de l'article AU2.

AU 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AU :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.4. Les constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article AU1,
- 2.5. Les lotissements et constructions groupées,
- 2.6. Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles présentent ni danger, ni inconvénient, pour le voisinage des maisons d'habitation,
- 2.7. Les aires de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public,
- 2.8. Les défrichements hors des espaces boisés classés,

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics,
- 2.11. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Dans le secteur 2AU :

2.11. Les équipements publics d'infrastructures ou de services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à leur réalisation, à leur fonctionnement, à leur exploitation ou à leur mise en valeur.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AU 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

3.2. Voirie

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

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

AU 4. DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

Les eaux usées issues des constructions ou installations nouvelles le nécessitant seront évacuées par l'intermédiaire du réseau existant vers la station d'épuration.

4.3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

AU 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AU 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur 1AU :

6.1. Les constructions devront être implantées à 4 m au moins de la limite d'emprise du domaine public.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite d'emprise du domaine public.

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

Dans le secteur 2AU :

6.3. Pas de prescriptions particulières. Application du Règlement National d'Urbanisme

6.4. Au regard de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, dans la bande des 100 m depuis l'axe de la bretelle autoroutière, toute construction est interdite, sauf celles autorisées dans les exceptions contenues à l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone :

6.5. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière.

AU 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AU :

7.2. Toute construction devra être édifiée :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins 4 m des limites séparatives,

Dans le secteur 2AU :

7.3. Pas de prescriptions particulières

AU 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

8.1. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AU :

8.2. La distance entre deux bâtiments non contigus devra être au moins égale la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur 2AU :

8.3. Pas de prescriptions particulières

AU 9. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

9.1. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AU :

9.2. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur 2AU :

9.3. Pas de prescriptions particulières

AU 10. HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

10.2. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

Dans le secteur 1AU :

10.3. La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 10 m au faitage par rapport au niveau du sol naturel y compris les édicules, locaux techniques, panneaux solaires et photovoltaïques. Dans le cas de parcelle en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Dans le secteur 2AU :

10.4. Pas de prescriptions particulières.

AU 11. ASPECT EXTERIEUR

11.1. Bâtiments

11.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111.21.)

11.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiquée à l'article AU10.

11.2. Clôtures

11.2.1. Les clôtures réalisées à l'alignement doivent être constituées :

- soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
- soit par un mur de 0,60 m maximum édifié en harmonie avec la construction principale, surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

11.2.2. Pour les O.T.N.F.S.P. : pas de prescription particulière

AU 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le secteur 1AU :

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques en raison de :

- 2 places minimum par logement,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les autres constructions.

Dans le secteur 2AU :

12.2. Pas de prescriptions particulières

AU 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le secteur 1AU :

13.1. Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige par place de stationnement.

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

13.5. Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, un dixième de la superficie de l'opération devra être traité en espaces verts publics d'accompagnement hors des plantations définies aux alinéas 13.1 et 13.2.

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER (ZONE AU)

Dans le secteur 2AU :

13.5 Pas de prescriptions particulières.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

AU 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AU :

14.1. Le C.O.S. est fixé à 0 et sera porté à 0,6 après viabilisation

Dans le secteur 2AU :

14.2. Le C.O.S. est fixé à 0

14.3. Pour les OTNFSP : il n'est pas fixé de C.O.S.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER D'ACTIVITES (ZONE AUX)

Caractère de la zone :

Au regard des disparités réglementaires rendues nécessaires par l'application de l'article L111.1.4. du Code de l'Urbanisme, la zone AU nécessitant un plan d'aménagement d'ensemble du secteur compte 4 secteurs :

- 1AUXa, correspondant à la zone dite du « Mont Saint Pierre », à vocation commerciale et artisanale,
- 1AUXb, situé en entrée de ville à proximité de l'échangeur A4 - RN 31, à vocation commerciale et artisanale,
- 1AUXc, définissant la zone située en bordure de la RD 980 à vocation artisanale et de services,
- 1AUXd, en bordure Sud de l'autoroute A4 en limite Est du territoire communal, à vocation commerciale.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

AUX 1. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.2. Les terrains de caravanes, les terrains de camping,
- 1.3. Les habitations légères de loisirs
- 1.4. Les dépôts de véhicules usagés (épaves) susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- 1.5. Les lotissements et constructions groupées à vocation d'habitat,
- 1.6. Les constructions à usage d'habitation qui ne sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage et/ou à la surveillance des établissements,
- 1.7. Les défrichements dans les espaces boisés classés

AUX 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans l'ensemble de la zone

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
- 2.3. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,
- 2.4. Les défrichements hors des espaces boisés classés,
- 2.5. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux mentionnés à l'article AUX1,
- 2.6. Les installations classées,
- 2.7. Les constructions de toute nature, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUX1,

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER D'ACTIVITES (ZONE AUX)

- 2.8. Les lotissements et les constructions groupées, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AUX1,
- 2.9. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- 2.10. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics,
- 2.11. Les travaux et constructions rendus nécessaires à la réalisation de la voie de raccordement A4-RN31,
- 2.12. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Dans le secteur 1AUXa :

- 2.13. Dans le faisceau de vue reporté au plan des zones, toute construction est interdite sauf celles autorisées dans les exceptions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

AUX 3. ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 m sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus à la Section1.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité. Elles devront avoir une emprise d'au moins 10 m.

3.2.2. Lorsqu'une de ces voies nouvelles sera en impasse, elle devra comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Les voies nouvelles devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent desservant la totalité du secteur.

Dans le secteur 1AUXc

3.2.4. Les voies nouvelles devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement cohérent desservant la totalité du secteur.

3.2.5. Aucun accès direct particulier n'est autorisé sur la RD 980. L'accès aux parcelles devra obligatoirement être réalisé par création d'une contre allée parallèle à la RD 980.

AUX 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable :

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

4.2. Eaux usées :

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.3. Le branchement sera à la charge des propriétaires riverains et devra être conforme à l'article L 1331 du Code de la Santé Publique.

4.3. Eaux pluviales

4.3.1. Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

4.3.2. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER D'ACTIVITES (ZONE AUX)

4.3.3. En l'absence de réseau ou en cas de pré-réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), de même que les dispositifs autonomes permettant l'évacuation des eaux pluviales qui doivent être prévus dans le cas de constructions, sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUX 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

AUX 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

6.1. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 m à partir de l'alignement.

6.2. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Les extensions et/ou surélévations devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite du domaine public

6.3. Au regard de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme : toute construction devra être implantée en retrait d'un minimum de 50 m par rapport à l'axe de l'autoroute urbaine A 4.

6.4. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AUXc :

6.5. Le retrait de 5 m à partir de l'alignement sera fixé par rapport à la contre allée à réaliser, rendue obligatoire à l'article AUX3, alinéa 3.2.5.

Dans le secteur 1AUXb :

6.6. Les constructions devront être implantées en retrait de 20 m minimum de l'alignement de la bretelle autoroutière de A4 avec la RN 31.

6.7. Par rapport à l'axe de l'avenue du 29 août 1944, le point le plus proche de toute construction devra être distant de 40 m minimum.

6.8. Dans leur plus grande dimension, les constructions devront être implantées par rapport à l'axe de l'avenue du 29 août 1944 suivant un angle compris entre 20 et 30° et en parallèle avec les bâtiments existants jouxtant la zone.

Dans le secteur 1AUXd :

6.9. Dans la bande des 100 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine, toute construction est interdite, sauf celles mentionnées dans les exceptions de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

AUX 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

7.1. Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment mur coupe feu)

7.3. En outre, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et de surélévation des constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Celles-ci devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER D'ACTIVITES (ZONE AUX)

7.4. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle »,

7.5. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AUXc :

7.6. Dans la bande des 100 m depuis l'axe de l'autoroute urbaine A4 ou de la RD 980, l'implantation de toute construction et/ou extension est interdite en limite séparative et devra respecter les dispositions de l'alinéa 7.1.

AUX 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës devront être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

8.2. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

AUX 9. EMPRISE AU SOL

9.1. La surface bâtie au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

9.2. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

AUX 10. HAUTEUR

Dans l'ensemble de la zone :

10.1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 m, à l'exception des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

10.2. Pour les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics : pas de prescription particulière

10.3. Les installations radioélectriques ou radiotéléphoniques: sont autorisées avec une hauteur maximale de 12 m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur 1AUXa :

10.4. La cote d'altitude de faitage des constructions ne devra pas excéder la cote d'altitude 97m N.G.F.

10.5. La plus grande ligne de faitage des constructions devra être orientée parallèlement aux courbes de niveau.

AUX 11. ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

11.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et les clôtures ne devront 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 (Code de l'Urbanisme, article R 111.21.)

11.2. Les panneaux solaires et toutes structures techniques (machinerie, climatisation ...) devront être intégrés au bâtiment et ne pas dépasser la hauteur maximale des constructions indiqué à l'article AUX10.

11.3. Les clôtures devront être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Toutes pièces de conifère sont interdites dans la composition de cette vive.

Dans le secteur 1AUXc :

11.3. Les plantations d'accompagnement réalisées entre la limite séparative et les constructions devront permettre le maintien des vues sur l'arrière plan constitué par le

➤ Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

CARACTERE DES ZONES A URBANISER D'ACTIVITES (ZONE AUX)

parcours de santé, longeant la rue François Mauriac, surplombée par les amphithéâtres de la Faculté.

Dans le secteur 1AUXb :

11.4. Les plantations d'accompagnement sur les espaces libres de toute construction seront constituées par des arbres de hautes tiges.

11.5. En limite des logements individuels du Champ Paveau une haie vive non taillée devra être plantée le long des limites séparatives, une haie arbustive devra être réalisée.

AUX 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. Il sera exigé au minimum :

- pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement,
- pour les autres constructions : 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements industriels : 1 place pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

AUX 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les Espaces Boisés Classés ou à créer figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

13.2. Pour les constructions à usage d'activités, la superficie minimum des espaces verts est fixée à 12% de la surface du terrain.

13.3. Dans tous les cas, les plantations existantes seront conservées.

13.4. Les aires de stationnement devront être plantées et aménagées avec des écrans de verdure pour masquer au maximum la vue sur les voitures pouvant ainsi constituer pour partie les 12% d'espaces verts prévus à l'alinéa 13.2 de ce même article.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

AUX 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone :

14.1 Il n'est pas fixé de C.O.S.

14.2. Pour les équipements communaux et intercommunaux : Pas de prescription particulière

Dans le secteur 1AUXc

14.3. Le COS est fixé à 0.

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

Caractère de la zone :

Pour le secteur N : cette zone correspond aux secteurs sensibles au niveau paysager situé au Sud des rives de Vesle occupée par l'activité maraîchère, ce secteur participe également au renforcement de la «Coulée verte » traversant l'agglomération rémoise.

Pour le secteur Nj : secteur enclavé dans le tissu bâti, se situe en bordure du dalot de la Muire, elle correspond à l'emprise de jardins et vergers constituant un havre de verdure en cœur d'îlots, occupée par des jardins.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Rappel : Les constructions futures à usage d'habitation autorisées dans cette zone et situées à une distance inférieure ou égale à 300 m de l'emprise de l'autoroute A4 (voie bruyante de type I) devront respecter les normes d'isolation acoustiques à celles fixées par l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2001.

Elle est également soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

N 1. OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur N :

- 1.1. Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer,
- 1.2. Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2,
- 1.3. Les lotissements et constructions groupées,
- 1.4. Les extensions des constructions existantes compte tenu des caractéristiques du secteur (marais, remontée de nappe phréatique ...)
- 1.5. Les installations classées,
- 1.6. Les caravanes hors des terrains aménagés, les terrains de caravanes, les terrains de camping
- 1.7. Les travaux, installations et aménagements soumis aux articles R421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux prévus à l'article N2,
- 1.8. Les carrières,
- 1.9. Les habitations légères de loisirs

Dans le secteur Nj :

- 1.10. Les constructions de toute nature excédant 12 m² d'emprise.
- 1.11. Les lotissements, sauf ceux prévus à l'article N2

N 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N :

- 2.1. En application de l'article R421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable,
- 2.2. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- 2.3. La remise en état des bâtiments existants, sans changement de destination,
- 2.4. La reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve que la construction d'origine ne soit pas située dans un secteur soumis à risques naturels graves de nature à mettre en danger les usagers de la construction.
- 2.5. Les défrichements, sauf dans les espaces boisés classés à conservés ou à créer,
- 2.6. Les équipements publics communaux ou intercommunaux, ainsi que les constructions qui leurs sont indispensables, tels que château d'eau, station d'épuration, terrains de sport, vestiaires, etc., sauf ceux interdits à l'article N1.2 ;
- 2.7. Les constructions liées au jardinage et au maraîchage et à l'agriculture, sans surface de plancher habitable,
- 2.8. Les serres,
- 2.9. Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.)

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

2.10. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Dans le secteur Nj :

2.11. En application de l'article R421-27 du Code de l'urbanisme, la démolition est soumise à déclaration préalable,

2.12. Les lotissements liés à la création de jardins

2.13. Les panneaux solaires et photovoltaïques intégrés au bâtiment

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3. ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur N :

4.1. Les eaux pluviales feront l'objet d'infiltration à la parcelle. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Dans le secteur Nj :

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

4.3. Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

4.4. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est admis.

4.5. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et égout d'eaux pluviales.

N 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

N 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur N :

6.1. Selon l'article R111-17 du Code de l'urbanisme : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Dans le secteur Nj :

6.2. Toute construction doit être implantée à 3 m en retrait de l'emprise du domaine public.

N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur N :

7.1. Toute construction doit être implantée au moins à 3 m de la limite séparative.

7.2. Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives de la « Vesle » et/ou du dalot de la « Muire ».

Dans le secteur Nj :

7.2. Toute construction doit être implantée :

- soit en limites séparatives,

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

CARACTERE DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (ZONE N)

- soit à 3 m en retrait des limites séparatives.
- Aucune construction ne devra être implantée à moins de 15 m des rives du dalot de la « Muire ».

N 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur N :

8.1. Selon l'article R111-16 du Code de l'urbanisme : Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Dans le secteur Nj :

8.2. Une distance d'au moins 3 m devra être respectée entre deux bâtiments non contigus.

N 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 12 m² sauf les serres

N 10. HAUTEUR

Dans le secteur N :

10.1. Pas de prescription particulière.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 2,50 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel

N 11. ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription particulière.

N 12. STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pas de prescription particulière

N 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres sera subordonné à une autorisation délivrée par le Maire, qui ne devient exécutoire que quinze jours après sa notification et sa transmission au représentant de l'Etat.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Pas de prescription particulière

14.2. Pour les équipements communaux et intercommunaux : Pas de prescription particulière

