

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur 1AUE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.

Les projets d'installation ou de construction* peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - 1AUE - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AUE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont règlementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau ».
- 1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ou par phase et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation
- 1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.
- 1.1.5. L'aménagement, la transformation et l'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Il doit constituer le local accessoire* de la construction* principale à usage d'équipement. Un local accessoire* de type logement est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE LA ZORN

Règlement

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Habitation légère de loisir*	X		
■ Châssis* et serre*	X		
■ Plateforme* et fosse*	X		
■ Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Parc résidentiel de loisirs*	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Type d'activités			
■ Tourisme fluvial		X	Le long du canal de la Marne au Rhin

Section 2 - 1AUE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.- 1AUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions* des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

2.1.2. Le ou les locaux accessoire* sont implantés sur la même unité foncière* que la construction* principale à usage d'équipement

2.1.3. Le ou les locaux accessoire* d'une construction* principale à destination* d'équipement doivent représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par local accessoire.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

2.1.4. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les autres constructions*, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 3 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques* et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal, sauf les constructions* et aménagements lié au canal.

2.1.5. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. En outre pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

2.1.7. Les constructions* sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de la façade des constructions au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions est limitée à 17 mètres.

2.2.- 1AUE - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les affouillements* et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions* et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions*

2.2.2. Les façades* et les toitures des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Caractéristiques architecturales des clôtures*

2.2.3. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable.

Protection, conservation, restauration et mise en valeur ou regualification du patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.4. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

Performances énergétiques et environnementales

2.2.5. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables avec les énergies traditionnelles.

2.3.- 1AUE - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surface non imperméabilisée

2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

- 2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté sur l'emprise foncière pour 5 places de stationnement créées.
- 2.3.6. Les espaces situés en limite de zone agricole de grande culture doivent être bordés par un écran végétal de 5 mètres de large.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

- 2.3.7. Au niveau des éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique, les clôtures* sont à claire-voie*.
- 2.3.8. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.9. Les éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique sont inconstructibles.

2.4.- 1AUE - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.
- 2.4.4. Le stationnement à destination des vélos doit être prévu et suffisamment dimensionné.

Section 3 - 1AUE - Equipements et réseaux

3.1.- 1AUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques* ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination* des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins des autres services techniques.

Accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination* des constructions*.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- 3.1.4. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie
- 3.2.3. Le raccordement aux réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.
- 3.2.4. En cas d'absence de réseau souterrain, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.5. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain. En cas d'absence de réseau, pour le raccordement du réseau de communication électronique, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.