

Chapitre 4 - Disposition applicable au secteur UE

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 - UE - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

1.1.- UE - 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 réglementés 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'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 est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• 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		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ 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 - Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Toute construction ou usage et affectation du sol doit être édifée 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 local accessoire est implanté sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'équipement. Il est intégré au volume de la construction principale à usage d'équipement ou il en constitue une extension.

2.1.3. Le local accessoire d'une construction principale à destination d'équipement doit représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

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 ~~et RD424~~ pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 ~~et RD424~~ 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.

2.2.- UE - 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 requalification 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.- UE - 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 pour 5 places de stationnement créées.

2.3.6. Les espaces situés en limite de zone agricole de grande culture doivent créer 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.- UE - 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.

Section 3 - UE - Equipements et réseaux

3.1.- UE - 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.

3.1.4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.1.5. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les autoroutes.

3.1.6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins d'exploitation.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

3.1.7. Les caractéristiques des accès 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.- UE - DESSERTES 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.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie

- 3.2.2. Le raccordement des réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.
- 3.2.3. 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

- 3.2.4. 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.
- 3.2.5. A défaut de raccordement possible sur un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et évacuées conformément au règlement en vigueur. Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement sur le réseau public lorsque celui-ci est mis en place. Le raccordement au réseau public est alors obligatoire.

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.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain.
- 3.2.8. 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.