



# Règlement

**Dispositions applicables dans chaque zone**

**Zone 1AUe**

**5.1.2.**

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	4
1.1.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	4
1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	5
1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	5
1.2.1. MIXITE FONCTIONNELLE .....	5
1.2.2. MIXITE SOCIALE .....	5
1.3. SERVITUDES D'URBANISME ET DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	6
<b><u>2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	7
2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	7
2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ ....	7
2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	7
2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	7
2.1.6. BONUS DE CONSTRUCTIBILITE ENVIRONNEMENTAL .....	7
2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
2.2.1. ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI .....	8
2.2.1.1. BATI REMARQUABLE.....	8
2.2.1.2. ENSEMBLE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER REMARQUABLE .....	8
2.2.1.3. MUR REMARQUABLE .....	8
2.2.2. POINT DE VUE REMARQUABLE .....	8
2.2.3. BORD A EAU URBAIN D'INTERFACE VILLE/EAU.....	8
2.2.4. ÉLÉMENTS LIÉS AUX PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	8
2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	9
2.3.1. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS .....	9
2.3.1.1. LISIÈRES DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ FORESTIÈRES PROTÉGÉES .....	9
2.3.1.2. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ .....	9
2.3.1.3. RIPISYLVE .....	9
2.3.1.4. PLANTATIONS.....	9
2.3.1.5. PARCS ET JARDINS EN MILIEU URBAIN .....	9
2.3.1.6. ESPACES BOISÉS CLASSES .....	9
2.3.1.7. ZONES POTENTIELLEMENT HUMIDES .....	10
2.3.2. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	10
2.3.2.1. DÉFINITIONS .....	10
2.3.2.2. COEFFICIENT DE BIOTOPE.....	10
2.3.2.3. PLANTATIONS NOUVELLES.....	10
2.4. STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1. OBLIGATIONS MINIMALES DE CRÉATION D'AIRES DE STATIONNEMENT POUR LES VÉHICULES MOTORISÉS .....	11

2.4.1.1.1. DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1.2. IMPOSSIBILITE DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.1.3. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	11
2.4.1.1.4. MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT A CREER.....	11
2.4.1.2. OBLIGATIONS MINIMALES DE CREATION D’INFRASTRUCTURES PERMETTANT LE STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS	11
2.4.1.2.1. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT .....	11
2.4.1.2.2. PLACES DE STATIONNEMENT A CREER .....	11
<b>3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>12</b>
3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	12
3.1.1. VOIES DE DESSERTE.....	12
3.1.2. ACCES .....	12
3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	13
3.2.1. EAU POTABLE .....	13
3.2.2. RESEAUX DE CHALEUR .....	13
3.2.3. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	13
3.3. ASSAINISSEMENT .....	13
3.3.1. RACCORDEMENT ET DEVERSEMENT DES EAUX DANS LE RESEAU PUBLIC D’ASSAINISSEMENT .....	13
3.3.2. LA GESTION DES EAUX USEES .....	13
3.3.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	13

# Dispositions applicables à la zone 1AUe

Cette zone correspond à une zone A Urbaniser, urbanisable dès l'approbation du PLUi (1AU) pour une vocation principale d'Équipement (1AUe).

Elle concerne plusieurs sites localisés à Bouxières-aux-Dames, à Lay-Saint-Christophe et à Malleloy.

Cette zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une partie de la zone est concernée par le risque de mouvement de terrain. Les constructions et aménagement devront être conformes aux règlements applicables.

Dans toute la zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- Des équipements publics et d'intérêt collectif
- Des voies de circulation terrestres (station-service), ferroviaires, aériennes

peuvent être autorisés, même si les installations, constructions, aménagements ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (abstraction des dispositions réglementaires).

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les pentes surplombées de forêt peuvent être concernées par des coulées de boue. Les constructions devront être édifiées en tenant compte de ce risque.

## 1. Destination des constructions et usages des sols

---

### 1.1. Destinations et sous-destinations

#### 1.1.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations pour les destinations suivantes :
  - exploitation agricole et forestière,
  - habitation, sauf exception mentionnée au paragraphe 1.1.2.
  - commerce et activités de service,
  - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

- Les constructions et installations présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les installations et travaux divers suivants :
  - o Les parcs d'attraction ;
  - o les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) ;
- L'implantation de caravane.

### **1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition**

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter:

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions et installations à destination d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être utiles ou nécessaires aux activités présentes dans la zone et dans la limite de 100m<sup>2</sup> par unité foncière.
- La rénovation et l'entretien des constructions existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés, soit :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- à des aménagements paysagers ;
- à des aménagements hydrauliques ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public ;
- ou bien contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

### **1.2.1. Mixité fonctionnelle**

Se reporter aux dispositions générales.

### **1.2.2. Mixité sociale**

#### **1.2.2.1. Taille minimale des logements**

Sans objet.

#### **1.2.2.2. Servitude de mixité sociale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **1.3. Servitudes d'urbanisme et dispositions particulières**

#### **1.3.1. Emplacement réservé**

Se reporter aux dispositions générales.

#### **1.3.2. Liaisons pour modes de déplacements actifs**

Se reporter aux dispositions générales.

## **2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées**

Les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

#### **2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de minimum 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives

#### **2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.1.4. Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.1.5. Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **2.1.6. Bonus de constructibilité environnemental**

Il n'est pas permis de bonus de constructibilité.

### **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 (article R111-27 du code de l'urbanisme).

Lorsque ces clôtures forment une limite entre un espace construit et un espace naturel ou agricole, elles doivent concourir au traitement de la transition vers les paysages naturels ou agricoles. Elles sont alors à dominante végétale et les murs et murets pleins sont à éviter.

### **2.2.1. Éléments du patrimoine bâti**

#### **2.2.1.1. Bâti remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.2.1.2. Ensemble architectural et paysager remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.2.1.3. Mur remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.2. Point de vue remarquable**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.3. Bord à eau urbain d'interface ville/eau**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.2.4. Éléments liés aux performances énergétiques et environnementales**

Se référer aux dispositions générales.



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

### **2.3.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

#### **2.3.1.1. Lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées**

Dans les lisières des réservoirs de biodiversité forestiers protégées figurées sur le plan de zonage, toute construction constitutive d'emprise au sol est interdite à l'exception des constructions temporaires de type abris de jardin pour une emprise au sol maximale de 15 m<sup>2</sup>.

#### **2.3.1.2. Réservoirs de biodiversité**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.3.1.3. Ripisylve**

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Une distance inférieure pourra être autorisée si le contexte le permet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voie d'eau.

#### **2.3.1.4. Plantations**

**Les haies et les bosquets remarquables identifiés au plan de zonage :**

Se référer aux dispositions générales.

**Pour les arbres identifiés au plan de zonage comme « arbre remarquable » :**

Se référer aux dispositions générales.

**Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme « vergers » :**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.3.1.5. Parcs et jardins en milieu urbain**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.3.1.6. Espaces boisés classés**

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.1.7. Zones potentiellement humides

Se référer aux dispositions générales.

### **2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions**

#### 2.3.2.1. Définitions

Se référer aux dispositions générales.

#### 2.3.2.2. Coefficient de biotope

Il n'est pas fixé de règle.

#### 2.3.2.3. Plantations nouvelles

Se référer aux dispositions générales.

## **2.4. Stationnement**

Les places de stationnement en extérieur devront être réalisées, sauf impossibilité technique, en matériaux perméables.

### **2.4.1.1. Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

#### **2.4.1.1.1. Dimensions des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.1.2. Impossibilité de réaliser des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.1.3. Places de stationnement à créer**

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

#### **2.4.1.1.4. Mutualisation des places de stationnement à créer**

Se référer aux dispositions générales.

### **2.4.1.2. Obligations minimales de création d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos**

#### **2.4.1.2.1. Modalités de réalisation des places de stationnement**

Se référer aux dispositions générales.

#### **2.4.1.2.2. Places de stationnement à créer**

Les places de stationnement nécessaires à l'utilisation et à l'occupation du terrain devront être créées en dehors de la voie publique et en capacité suffisante.

## 3. Equipements et réseaux

---

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 3.1.1. Voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, nouvelle ou existante, à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles sont adaptées aux usages qu'elles supportent et à la destination et à l'importance des constructions qu'elles desservent. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la collecte des déchets.

Toute voie se terminant en impasse doit obligatoirement être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment les véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des ordures ménagères.

#### Dimension minimale des voies :

- Les voies de circulation à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait.
- La dimension des voies devra prendre en compte la sécurité et la continuité des cheminements piétons et vélos.

#### 3.1.2. Accès

Toute propriété, pour être constructible, doit comporter un accès sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

Le nombre et la dimension des accès pourront être limités afin de favoriser la conservation du domaine public et de ses accessoires (candélabre, plantation, mobilier urbain...) ou la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### **3.2.2. Réseaux de chaleur**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.2.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Se référer aux dispositions générales.

## **3.3. Assainissement**

### **3.3.1. Raccordement et déversement des eaux dans le réseau public d'assainissement**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.3.2. La gestion des eaux usées**

Se référer aux dispositions générales.

### **3.3.3. La gestion des eaux pluviales**

Se référer aux dispositions générales.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient

de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.