



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRUGNY

## Document D : Règlement écrit

Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la délibération  
du .....  
approuvant le PLU de la commune de  
Crugny

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

Approuvant l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Nathalie MIRAVETE

Vice-Présidente

**GRAND**  
**REIMS**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

# SOMMAIRE

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES..... 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (UC) ET AU SECTEUR SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION (UCI)..... 4

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	5
1.1.	Destinations et sous destinations .....	5
1.2.	Autres constructions, usages et aménagements interdits .....	6
1.3.	Constructions et installations soumises à condition .....	6
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	6
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	6
	Les constructions sont implantées : .....	6
2.2	. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	7
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	7
2.4.	Stationnement .....	7
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	8
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	8
3.2.	Desserte par les réseaux .....	8

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE (2AU) A URBANISER A LONG TERME, FERMEE A L'URBANISATION..... 10

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	11
1.1.	Destinations et sous destinations .....	11
1.2.	Autres usages et aménagements interdits .....	12
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	13
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	13
	Les constructions sont implantées : .....	13
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	13
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	14
2.4.	Stationnement .....	14
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	14
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	14
3.2.	Desserte par les réseaux .....	15

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (A), AU SECTEUR AA POUR LE TOURISME RURAL, AU SECTEUR AB POUR L'EVOLUTION DE L'HABITAT DIFFUS, AU SECTEUR AC NON CONSTRUCTIBLE, AU SECTEUR AP DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU ET AU SECTEUR AV POUR L'ACTIVITE AGRI-VITICOLE..... 17

1.	DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	19
1.1.	Destinations et sous destinations .....	19
1.2.	Autres usages et aménagements interdits .....	20
1.3.	Autres usages et aménagements soumises à condition .....	20
2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	21
2.1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	21
2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	22
2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	22
2.4.	Stationnement .....	22
3.	ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	22
3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	22

3.2. Desserte par les réseaux .....	23
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE, AU SECTEUR NJ DE JARDINS, AU SECTEUR NA POUR LE TOURISME RURAL, AU SECTEUR NH POUR L'HABITAT DIFFUS ET AU SECTEUR NE POUR LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>24</b>
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	25
1.1. Destinations et sous destinations .....	25
1.2. Autres usages et aménagements interdits .....	26
1.3. Autres usages et constructions soumises à condition.....	26
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	26
2.1. Volumétrie et implantation des constructions.....	26
2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	27
2.1. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	27
2.2. Stationnement .....	27
3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	28
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
3.2. Desserte par les réseaux .....	28
3.3. Emplacements réservés.....	28

# **CHAPITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA  
ZONE URBAINE (UC) ET AU  
SECTEUR SOUMIS AU RISQUE  
D'INONDATION (UCI)**

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## 1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions	
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont autorisées sous conditions les exploitations agricoles ne générant pas de nuisances au voisinage des habitations	
	exploitation forestière		X		
Habitation	logement	X			
	hébergement	X			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		A condition d'une emprise au sol maximum de 500m <sup>2</sup>	
	restauration	X			
	commerce de gros		X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	hébergement hôtelier et touristique	X			
	cinéma	X			
	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	salles d'art et de spectacles				
	équipements sportifs	X			
	autres équipements recevant du public	X			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
		entrepôt	X		A condition d'une emprise au sol maximum de 500m <sup>2</sup>
bureau		X		A condition d'une emprise au sol maximum de 500m <sup>2</sup>	
centre de congrès et d'exposition		X			

### **1.2. Autres constructions, usages et aménagements interdits**

Les installations susceptibles de générer des nuisances voire un danger au voisinage des habitations.

Le stationnement de caravanes en dehors des espaces aménagés prévus.

Les carrières.

Les terrains de caravanes.

Les terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de matériaux.

Dans le secteur UCi, l'aménagement d'un nouveau sous-sol est interdit.

### **1.3. Constructions et installations soumises à condition**

Dans le secteur UCi à risque d'inondation, toute construction et installation est autorisée sous condition du respect de prescriptions spéciales si elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

#### **Hauteur**

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

Toutefois, un dépassement est autorisé en cas de mitoyenneté avec une construction de hauteur supérieure, sans excéder la hauteur de cette construction.

Un dépassement est également autorisé dans le cas de construction à vocation d'équipement public d'intérêt collectif et les services publics.

#### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions sont implantées :

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ;

-soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Des exceptions sont autorisées en cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. Dans ce cas, les extensions peuvent être implantées à une distance des voies et emprises publiques et privées au moins égale à celle qui sépare les voies de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement public d'intérêt collectif et les services publics.

### ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à 3 mètres minimum d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

Des exceptions sont autorisées en cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle. Dans ce cas, les extensions peuvent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à celle qui sépare la limite séparative de la construction existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement collectif et les services publics.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol d'une ou plusieurs constructions n'excède pas 70% de la surface du terrain d'assiette.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement collectif et les services publics.

### ***Constructions sur une même propriété***

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété est au moins égale à 3 mètres.

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

### ***Aspect général de la construction et des clôtures***

Par son aspect, la construction ne portera pas 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.

Les clôtures en limite du domaine public seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 mètres, sans excéder 2,50 mètres ;
- soit d'un muret surmonté d'une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres ;
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur n'excédant pas 2,50 mètres.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

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

#### ***Règles générales de plantation :***

Chaque construction nouvelle doit bénéficier d'un aménagement paysager sur les espaces libres résiduels plantés d'espèces non allergisantes en marges de recul visible depuis la rue.

Un aménagement paysager doit être prévu sur les espaces libres en marges de recul visible depuis la rue. Les espaces résiduels seront plantés en jardin d'agrément.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

#### ***Règles générales à proximité des cours d'eau***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement sont interdits à moins de 6 mètres des cours d'eau de l'Ardre et du Brouillet.

### ***2.4. Stationnement***

Le stationnement des véhicules motorisés sera assuré en dehors des voies et emprises publiques et privées.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation devront comporter deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

Pour les constructions d'immeubles d'habitation, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera minima :

- d'une place par logement ;
- d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bureaux.

### **3. Équipements et réseaux**

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

##### **3.1.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : la défense contre l'incendie, la protection civile et la livraison directement par une façade sur rue.

##### **3.1.2. Voirie :**

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité et de collecte des déchets.

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

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable :**

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

##### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, dès que celui-ci est réalisé.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

##### **3.2.4. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales sont obligatoirement collectées par le réseau public s'il existe au droit de la parcelle.

En cas d'impossibilité de collecte des eaux pluviales par le réseau public, les aménagements réalisés sur un terrain garantiront le traitement par infiltration sur la parcelle des eaux pluviales.

##### **3.2.5. Autres réseaux :**

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution d'énergie ou de communications numériques ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être

raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA  
ZONE (2AU) A URBANISER A LONG  
TERME, FERMEE A L'URBANISATION**

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## 1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	logement	X		
	hébergement	X		.
<b>Commerce et de activités service</b>	artisanat et commerce de détail	X		Sont autorisés l'artisanat et le commerce de détail compatibles avec la destination principale d'habitation.
	restauration	X		Est autorisée la restauration compatible avec la destination principale d'habitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Sont autorisés les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la destination principale d'habitation.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques compatibles avec la destination principale d'habitation
	cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

### **1.2. Autres usages et aménagements interdits**

Les installations susceptibles de générer des nuisances voire un danger au voisinage des habitations.

Le stationnement de caravanes en dehors des espaces aménagés prévus.

Les carrières.

Les terrains de caravanes.

Les terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de ferraille.

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

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

#### ***Hauteur***

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade.

Un dépassement est autorisé dans le cas de construction à vocation d'équipement collectif et les services publics.

#### ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ;
- soit en recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement collectif et les services publics.

#### ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Les constructions sont implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
- soit à 3 mètres minimum d'une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement collectif.

#### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol d'une ou plusieurs constructions n'excède pas 70% de la surface du terrain d'assiette.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à vocation d'équipement collectif et les services publics.

#### ***Constructions sur une même propriété***

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété est au moins égale à 3 mètres.

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

#### ***Aspect général de la construction et des clôtures***

Par son aspect, la construction ne portera pas 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.

#### ***Toitures***

Les toitures des constructions seront composées de deux versants, de pente traditionnelle. Les toitures à une pente seront autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages réalisés seuls ou en ajout par rapport à la construction principale.

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

### **Espace collectif**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, 10% de la superficie du terrain sera réservée à l'aménagement d'un espace collectif d'un seul tenant.

#### **Règles générales de plantation :**

Chaque construction nouvelle doit bénéficier d'un aménagement paysager sur les espaces libres résiduels plantés d'espèces non allergisantes en marges de recul visible depuis la rue.

Un aménagement paysager doit être prévu sur les espaces libres en marges de recul visible depuis la rue. Les espaces résiduels seront plantés en jardin d'agrément.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **2.4. Stationnement**

### **Règle générale de stationnement**

Le stationnement des véhicules motorisés sera assuré en dehors des voies et emprises publiques et privées.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation devront comporter deux places de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État où le seuil est fixé à 1 place maximum par logement.

Pour les constructions d'immeubles d'habitation, le nombre de place de stationnement pour les vélos sera a minima d'une place par logement.

## **3. Équipements et réseaux**

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

#### **3.1.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

#### **3.1.2. Voirie :**

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

Lorsqu'une de ces voies nouvelles est en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. Dans le cas d'un schéma d'aménagement, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante peut faire l'objet d'une occupation temporaire.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable :**

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

### **3.2.2. Eaux usées domestiques :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination est susceptible de produire des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques ou industrielles dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à une autorisation de déversement.

### **3.2.3. Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

### **3.2.4. Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un dispositif d'infiltration des eaux pluviales suffisamment dimensionné et implanté en partie privative, sauf en cas d'impossibilité d'infiltration (contrainte technique ou géologique avérée : sous-sol argileux...), et à des dispositifs de rétention avant rejet au réseau pluvial public s'il existe.

### **3.2.5. Autres réseaux :**

Sauf en cas d'impossibilité technique, la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues. Les opérations d'aménagement devront prévoir les infrastructures (fourreaux de réserve, chambres...), pour assurer des réseaux de communication numérique jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordable au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA  
ZONE AGRICOLE (A), AU SECTEUR  
AA POUR LE TOURISME RURAL, AU  
SECTEUR AB POUR L'ÉVOLUTION DE  
L'HABITAT DIFFUS, AU SECTEUR AC  
NON CONSTRUCTIBLE, AU SECTEUR  
AP DE PROTECTION DU CAPTAGE  
D'EAU ET AU SECTEUR AV POUR  
L'ACTIVITÉ AGRI-VITICOLE**



# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## 1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Exploitation agricole forestière</b>	exploitation agricole	X		Toute construction nouvelle est interdite dans le secteur Ac.
	exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	logement		X	Seuls les agrandissements et extensions d'habitations existantes sont autorisés dans les secteurs Aa et Ab.
	hébergement		X	
<b>Commerce et de activités service</b>	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Autorisé uniquement en secteur Aa en cas de changement de destination d'une construction existante.
	cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou</b>	industrie		X	
	entrepôt		X	

tertiaire

bureau		X	
centre de congrès et d'exposition		X	

### **1.2. Autres usages et aménagements interdits**

Les installations susceptibles de générer des nuisances voire un danger au voisinage des habitations.

Le stationnement de caravanes en dehors des espaces aménagés prévus.

Les carrières.

Les terrains de caravanes.

Les terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de ferraille.

Dans le secteur Av, toutes les constructions de quelque nature sont interdites.

Dans le secteur Ap, sont également interdites :

- les constructions et installations dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés :

- Les éoliennes destinées à l'autoconsommation et/ou à la vente d'électricité ;

- Les installations radioélectriques ou radio- téléphonique ;

- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

### **1.3. Autres usages et aménagements soumis à condition**

Dans le secteur Aa, sont autorisés l'agrandissement et la création d'annexes d'habitations existantes à condition qu'une insertion paysagère de qualité des bâtiments soit envisagée. Dans ce secteur, est également autorisé le changement de destination à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.

Dans le secteur Ab, est uniquement autorisé l'agrandissement et la création d'annexes d'habitations existantes à condition qu'une insertion paysagère de qualité des bâtiments soit envisagée.

Dans le secteur Ap, les constructions, certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 1.2 et sous réserve du respect des prescriptions conformes à l'arrêté préfectoral du 3 février 2000 (captage d'Unchair) de définition des périmètres de protection du captage en eau potable et sous condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité des captages d'eau potable respectifs, conformément aux dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

#### ***Hauteur***

La hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère des constructions à destination d'habitation est de 7 mètres.

La hauteur maximum au faîtage ou à l'acrotère des autres constructions est de 12 mètres.

#### ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 25m de l'axe de la RD. 386, pour les habitations,
- 20m de l'axe de la RD. 386 pour les autres constructions.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15m de l'axe de la RD. 23.

Dans les autres secteurs, le recul minimal par rapport aux autres voies et chemins est de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

#### ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Dans la zone A, les constructions seront implantées en recul de 12 mètres minimum des limites séparatives.

Dans les autres secteurs, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas d'extension ou de reconstruction de constructions existantes ne satisfaisant pas à ces règles.

Aucune règle ne s'applique aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

#### ***Emprise au sol***

Dans les secteurs Aa et Ab, l'emprise au sol des extensions et annexes de la construction principale existante d'habitation n'excède pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

#### ***Constructions sur une même propriété***

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs, les bâtiments situés sur une même propriété sont implantés à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, des implantations différentes peuvent être autorisées en cas d'extension ou de reconstruction de constructions existantes ne satisfaisant pas à ces règles.

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

### **Aspect général de la construction et des clôtures**

Par son aspect, la construction ne portera pas 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.

Les clôtures sont constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage. Les haies monospécifiques en thuya sont interdites.

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

### **Règles générales de plantation :**

Les continuités écologiques, haies structurantes et alignements d'arbres identifiés dans le règlement graphique doivent être conservés.

Les coupes et abattages en espaces boisés classés sont soumis à autorisation de défrichement.

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

### **Règles générales à proximité des cours d'eau**

Toute construction, toute installation ou tout aménagement sont interdits à moins de 6 mètres des cours d'eau de l'Ardre et du Brouillet.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement généré par les constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

## **3. Équipements et réseaux**

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

#### **3.1.1. Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès seront aménagés de manière à être visibles à une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre du point de cet accès situé à 3 mètres de la voie.

## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée soit en branchement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forage ou puits conformes à la réglementation en vigueur.

### **3.2.2. Eaux usées**

Les eaux usées seront collectées par le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées seront traitées par un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2.3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront collectées par le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.

A défaut, un dispositif de traitement des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera aménagé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA  
ZONE NATURELLE, AU SECTEUR NJ  
DE JARDINS, AU SECTEUR NA POUR  
LE TOURISME RURAL, AU SECTEUR  
NH POUR L'HABITAT DIFFUS ET AU  
SECTEUR NE POUR LES  
EQUIPEMENTS**

# 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

## 1.1. Destinations et sous destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 1.2. :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
<b>Exploitation agricole forestière</b>	exploitation agricole	X		Uniquement autorisée dans le secteur Na.
	exploitation forestière		X	
<b>Habitation</b>	logement	X		Seuls les agrandissements et extensions d'habitations existantes sont autorisés dans les secteurs Na et Nh.
	hébergement		X	
<b>Commerce et de activités service</b>	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement en cas de changement de destination en secteur Na.
	cinéma		X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	autres équipements recevant du public	X		Sont autorisés uniquement dans le secteur Ne.
	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

## **1.2. Autres usages et aménagements interdits**

Les installations susceptibles de générer des nuisances voire un danger au voisinage des habitations.  
Le stationnement de caravanes en dehors des espaces aménagés prévus.

Les carrières.

Les terrains de caravanes.

Les terrains de camping.

Les habitations légères de loisirs.

Les dépôts de ferraille.

Toute construction, toute installation ou tout aménagement sont interdits dans une marge de recul inférieure ou égale à 6 mètres des abords des cours d'eau de l'Ardre et du Brouillet.

## **1.3. Autres usages et constructions soumis à condition**

Les abris de jardins sont uniquement autorisés dans le secteur Nj.

Dans le secteur Na, sont autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, l'agrandissement et la création d'annexes d'habitations existantes à condition qu'une insertion paysagère de qualité des bâtiments soit envisagée. Dans ce secteur, est également autorisé le changement de destination à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.

Dans le secteur Nh, sont autorisés l'agrandissement et la création d'annexes d'habitations existantes à condition qu'une insertion paysagère de qualité des bâtiments soit envisagée.

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

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

#### ***Hauteur***

La hauteur maximum au faîtage des constructions à usage d'habitation est de 7 mètres.

La hauteur maximum au faîtage des abris de jardin est de 4,5 mètres.

La hauteur maximum au faîtage des autres constructions est de 12 mètres.

#### ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de :

- 25m de l'axe de la RD. 386, pour les habitations,
- 20m de l'axe de la RD. 386 pour les autres constructions.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15m de l'axe de la RD. 23.

Dans les autres secteurs, le recul minimal par rapport aux autres voies et chemins est de 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'extension et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

Les équipements et services publics d'intérêt collectif peuvent s'affranchir de ces règles.

#### ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 3 mètres.

#### ***Emprise au sol***

Dans les secteurs Na et Nh, l'emprise au sol des extensions et annexes de la construction principale existante d'habitation n'excède pas 30% de l'emprise au sol des constructions existantes, une fois par terrain d'assiette à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins n'excède pas 20 m<sup>2</sup> une fois par unité foncière, à la date d'approbation du PLU.

### ***Constructions sur une même propriété***

Les bâtiments situés sur une même propriété seront implantés à une distance au moins égale à 3 mètres.

## ***2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

### ***Aspect général de la construction et des clôtures***

Par son aspect, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### ***Toitures***

Les toitures des constructions seront composées de deux versants, de pente traditionnelle. Les toitures à une pente sont autorisées pour les vérandas, auvents, jardins d'hiver ou garages.

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

### ***Règles générales de plantation :***

Les continuités écologiques, haies structurantes et alignements d'arbres identifiés dans le règlement graphique doivent être conservés.

Les coupes et abattages en espaces boisés classés sont soumis à autorisation de défrichement.

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

### ***Règles générales à proximité des cours d'eau***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement sont interdits à moins de 6 mètres des cours d'eau de l'Ardre et du Brouillet.

## ***2.2. Stationnement***

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **3. Équipements et réseaux**

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

##### **3.1.1. Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès seront aménagés de manière à être visibles à une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre à partir du point de cet accès situé à 3 mètres de la voie.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### **3.2.1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée soit en branchement au réseau public de distribution d'eau potable soit par captage, forage ou puits conformes à la réglementation en vigueur.

##### **3.2.2. Eaux usées :**

Les eaux usées sont collectées par le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.  
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les eaux usées sont traitées par un système d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur.

##### **3.2.3. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales sont collectées par le réseau d'assainissement public lorsqu'il existe.  
A défaut, un dispositif de traitement des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera aménagé.

##### **3.2.4. Autres réseaux :**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique existant.  
Lorsque le réseau électrique est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire, sauf pour l'existant et les extensions de bâtiments.

#### **3.3. Emplacements réservés**

Un emplacement réservé pour l'extension de l'école et un emplacement réservé pour l'extension de l'aire de loisirs communale sont présents dans les secteurs Ne.

