



PLAN LOCAL D'URBANISME DE HEUTREGIVILLE

Modification simplifiée n°1 Approbation

Pièce 2 : Règlement Ecrit

Pour le Président,
La Vice-Présidente,

Nathalie MIRAVETE

Document D1

Transmission en sous- préfecture
En annexe de la délibération du conseil communautaire de la
communauté urbaine du Grand Reims du 13/11/2025 approuvant
la modification simplifiée n°01 du PLU de HEUTREGIVILLE.



SOMMAIRE GENERAL

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	p.3
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p.7
- Zone UC	p. 8
- Zone UD	p. 17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.26
- Zone 1AU	p. 27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	p.35
- Zone A	p.36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	p.43
- Zone N.....	p.44

TITRE I -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Respect du plan local d'urbanisme

(Article L152-1 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article 2. Champ d'application matériel du règlement

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- **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 : sites ou vestiges archéologiques,
R 111-5, R.111-6 et R111-25: desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement,
R 111-26 à R111-30: respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- **L'autorité administrative peut surseoir à statuer** dans les conditions définies aux articles L.424-1, L.102-13, L153-11, L311-2 et L313-2 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.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication (L152-7 CU).

• **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement**, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, en application de l'article L442-9 (Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6).

Rappel Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Conformément à l'Article L151-11 dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.**

Conformément à l'Article L151-12, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à l'Article L151-13, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article 3. Adaptations mineures, dérogations aux règles du PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet

d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L152-3 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) **et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles L152-4 à L152-6 du CU.** Ces dérogations devront être motivées par l'autorité compétente.

Article 4. Division du territoire en zones

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'urbanisme « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ».

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières ou non équipées.

Les plans comportent également le cas échéant, les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général ainsi que les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer...

Division en zones pour le territoire

Catégorie de zone urbaine :

- Zone UC Zone urbaine à dominante d'habitat dense
- Zone UD Zone urbaine à dominante d'habitat

Catégorie de zone à urbaniser :

- Zone 1AU Zone d'urbanisation future ouverte, à dominante d'habitat

Catégorie de zone agricole :

- Zone A Zone de richesses économiques ou naturelles

Catégorie de zone naturelle et forestière :

- Zone N Zone naturelle

Article 5. Composition du règlement littéral

Rappel du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'urbanisme : « **Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs** mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

Ces règles peuvent porter sur :

- **Affectation des sols et destination des constructions (L151-9 à L151-16 CU)**
- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (L151-17 à L151-37 CU)**
- **Equipements, réseaux et emplacements réservés (L151-38 à L151-42 CU)**

Conformément aux articles L151-9 et L151-10 du Code de l'urbanisme : « Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée. »

Conformément à l'article du **R151-9 à R151-16 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols

destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9.

- Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.
- Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.
- Les règles peuvent être écrites et graphiques.
- Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.
- Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.
- Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.
- Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.
- Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.
- Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.
- Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.
- Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

Règlement littéral du territoire

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

Article 1.4. Mixité sociale

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Article 2.2. Volumétrie

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article 2.5. Stationnement

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article 3.2. Desserte par les réseaux

NOTA : Certains articles n'ont pas été réglementés.

Les dispositions réglementaires écrites complètent les règles graphiques inscrites, le cas échéant, au plan de zones.

**TITRE II -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Catégories de zone urbaine ont été retenues au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone U Zone urbaine mixte à dominante d'habitat
 Divisée en 2 zones : UC et UD

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.
- Il existe une servitude d'alignement (EL7) pour certaines voies. (voir document E – annexes)

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les entrepôts hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les constructions et installations destinées à l'activité agricole d'élevage d'animaux.
- 3) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur.
 - Les pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 5) Toute construction, installation de nature à compromettre en proportion et en nature la préservation des éléments de paysage au titre du L151-19CU sur le secteur figurant au plan est interdite.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 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) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 3) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Parmi les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), les Ouvrages Techniques sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 6) Dans le cas de stationnement de caravane dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, celle-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.
- 7) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Les sous-sols sont autorisés dans les conditions définies à ***l'article 2.3.7.***

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : non réglementé.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : Il existe une servitude d'alignement (EL7) pour certaines voies. (Voir document E – annexes)

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement du domaine public,
 - soit en retrait d'au moins 4m de l'alignement du domaine public,
 - soit pour partie à l'alignement du domaine public et pour partie en retrait d'au moins 4m du domaine public.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions doivent être réalisées :
 - soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes au moins sur une des limites séparatives.
 - soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes
 - soit sur aucune des limites, la distance à celles-ci étant d'au moins 3m.
- 3) Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**
- 4) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Elles devront être implantées à une distance minimale égale à leur hauteur divisée par 2 et jamais inférieure à 3m.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :
 - 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, activité.
 - 2m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce, activités et une construction annexe.
 - 2m entre deux constructions annexes.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) **par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.

- 2) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative et dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

Article 2.2. Volumétrie

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): non réglementé.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

- 2) Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12 mètres au faîtage pour les toitures à deux pans des constructions principales à usage d'habitation, service, commerce et autre activité et 8 mètres pour les toitures des annexes.
 - 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions principales à usage d'habitation, commerce et autre activité.
 - 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des annexes.

- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1**.

- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.

- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.

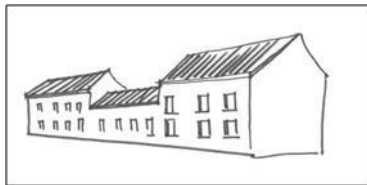
2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

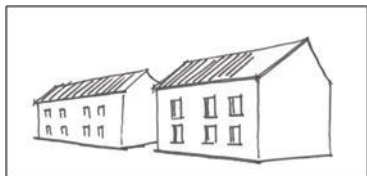
2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Si les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent une façade excédant 20 m de long, soit :
 - la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable; ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-contre).



- La construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



- 2) Concernant les murs de façades sur rue ou pignons visibles de la rue, l'aspect des façades doit être conservé, en outre, le recouvrement des pierres apparentes, ou des briques comprenant également les éléments de chaînage d'angle, des ouvertures, soubassement... est interdit.
- 3) L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chaînages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, les corps principaux des constructions auront une toiture à pentes comprises entre 25 et 45°.

- 2) Toutefois, il peut être dérogé à cette règle :
- dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant la règle, la nouvelle construction peut prendre l'aspect de la construction existante.
 - dans le cas où la nouvelle construction porte une atteinte significative aux conditions d'éclairage naturel des constructions existantes. La pente de toit devra être adaptée en conséquence.
- 3) Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...) les matériaux de couvertures auront une teinte s'identifiant à celles de la tuile vieillie ou de l'ardoise et les matériaux d'aspect tôles ondulées galvanisées sont interdits.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans l'ensemble de la zone :

Les clôtures en limite du domaine public

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 m et d'une hauteur maximale de 3 m.
 - soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- 2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures bordant une zone naturelle ou agricole seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- 1) Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zones au titre du L151-19CU correspondant aux Moulins :
- Les travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.
 - Dans le cas de travaux de restauration ou de mise en valeur, les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions devront respecter les caractéristiques originelles.
 - La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
 - Les changements de destination des constructions existantes sont interdits.
- 2) Pour les éléments de paysage identifiés au plan de zones au titre du L151-19CU correspondant à la place du village :
- Dans le cas d'aménagement de l'espace identifié au plan au titre du L151-19CU, les plantations seront remplacées par des plantations équivalentes en proportion et en espèce.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve que la nature, l'état et la structure du sol par rapport au niveau de la nappe phréatique le permettent. Dans le cas de risque, le sous-sol devra être équipé de manière suffisante pour se prémunir du risque inondation.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.
- 2) Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2CU

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 2) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) L'emprise minimale des espaces verts est de 25% de la surface de la parcelle.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte et au moins une place de stationnement aisément accessible depuis le domaine public.
- 3) Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation de construction existante vers la vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 6 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 6) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 7) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 8) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.
- 10) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de 1 place minimum pour 10 bureaux.

11) Les dimensions à respecter pour 1 place de stationnement privée pour voiture est de 5 mètres minimum de longueur et de 5 mètres minimum de largeur.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 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.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 2) Les voies nouvelles devront présenter une emprise de chaussée de 6m minimum et une emprise totale de 8m minimum.
- 3) 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.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra présenter un dispositif d'assainissement individuel à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur
- 2) Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

- 1) Pour toute nouvelle construction, et dans le cas de reconstruction de toiture, les eaux pluviales seront dirigées et infiltrées à la parcelle.

- 2) Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.
- 3) Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

La Zone UD

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.
- Il existe une servitude d'alignement (EL7) pour certaines voies. (voir document E – annexes)

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les entrepôts hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur.
 - Les pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 4) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 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) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas

d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- 3) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.
- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Parmi les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), les Ouvrages Techniques sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 6) Dans le cas de stationnement de caravane dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, celle-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.
- 7) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Les sous-sols sont autorisés dans les conditions définies à l'article 2.3.7.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : non réglementé.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement du domaine public,
- soit en retrait d'au moins 3m de l'alignement du domaine public,
- soit pour partie à l'alignement du domaine public et pour partie en retrait d'au moins 3m du domaine public.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes au moins sur une des limites séparatives.
- soit à l'une des limites, la distance à l'autre étant d'au moins 3m, et à la condition que les constructions implantées en limite séparative soient mitoyennes par les constructions annexes
- soit sur aucune des limites, la distance à celles-ci étant d'au moins 3m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles doivent respecter les règles énoncées au **2.1.4.**

Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Elles devront être implantées à une distance minimale égale à leur hauteur divisée par 2 et jamais inférieure à 3m.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :

- 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, activité.
- 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce, activités et une construction annexe.
- 3m entre deux constructions annexes.

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes. Elles devront alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) **par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1.** Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.

2) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative et dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront moyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

Article 2.2. Volumétrie

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): non réglementé.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.
- 2) Dans le cas de reconstruction de construction existante dépassant l'emprise au sol fixée ci-dessus, l'emprise au sol n'excédera pas l'emprise au sol de la construction existante.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12 mètres au faitage pour les toitures à deux pans des constructions principales à usage d'habitation, service, commerce et autre activité et 8 mètres pour les toitures des annexes.
 - 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions principales à usage d'habitation, commerce et autre activité.
 - 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des annexes.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1**.
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans l'ensemble de la zone :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.

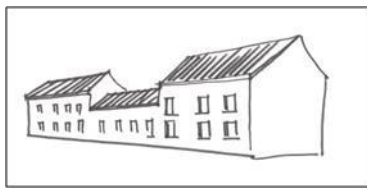
2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Dans l'ensemble de la zone :

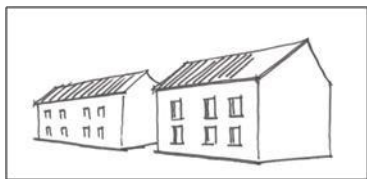
Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façadesDans l'ensemble de la zone :

- 1) Si les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent une façade excédant 20 m de long, soit :
 - la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable; ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-contre).



- La construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



- 2) Concernant les murs de façades sur rue ou pignons visibles de la rue, l'aspect des façades doit être conservés, en outre, le recouvrement des pierres apparentes, ou des briques comprenant également les éléments de chaînage d'angle, des ouvertures, soubassement... est interdit.
- 3) L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toituresDans l'ensemble de la zone :

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, les corps principaux des constructions auront une toiture à pentes comprises entre 25 et 45°.
- 2) Toutefois, il peut être dérogé à cette règle :
 - dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant la règle, la nouvelle construction peut prendre l'aspect de la construction existante.
 - dans le cas où la nouvelle construction porte une atteinte significative aux conditions d'éclairément naturel des constructions existantes.
- 3) Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...) les matériaux de couvertures auront une teinte s'identifiant à celles de la tuile vieillie ou de l'ardoise et les matériaux d'aspect tôles ondulées galvanisées sont interdits.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôturesDans l'ensemble de la zone :

Les clôtures en limite du domaine public

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 m et d'une hauteur maximale de 3 m.
 - soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- 2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures bordant une zone naturelle ou agricole seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.Dans l'ensemble de la zone :

Les sous-sols sont autorisés sous réserve que la nature, l'état et la structure du sol par rapport au niveau de la nappe phréatique le permettent. Dans le cas de risque, le sous-sol devra être équipé de manière suffisante pour se prémunir du risque inondation.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.
- 2) Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirDans l'ensemble de la zone :

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 2) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) L'emprise minimale des espaces verts est de 25% de la surface de la parcelle.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellementDans l'ensemble de la zone :

Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte et au moins une place de stationnement aisément accessible depuis le domaine public.
- 3) Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation de construction existante vers la vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 6 logements, il est prévu au minimum une place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.
- 6) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 7) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 8) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.
- 10) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de 1 place minimum pour 10 bureaux.
- 11) Les dimensions à respecter pour 1 place de stationnement privée pour voiture est de 5 mètres minimum de longueur et de 5 mètres minimum de largeur.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans l'ensemble de la zone :

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 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.

Voirie :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 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) Les voies nouvelles devront présenter :
 - Dans le cas de double sens de circulation : une emprise de chaussée de 6m minimum d'emprise de chaussée et 8m d'emprise totale minimum.
 - Dans le cas de sens unique de circulation : une emprise de chaussée de 3,5m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Dans l'ensemble de la zone :

Eau potable :

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra présenter un dispositif d'assainissement individuel à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur
- 2) Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Dans l'ensemble de la zone :

Eaux de Pluie :

- 1) Pour toute nouvelle construction, et dans le cas de reconstruction de toiture, les eaux pluviales seront dirigées et infiltrées à la parcelle.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.
- 3) Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans l'ensemble de la zone :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Catégorie de zone à urbaniser retenue au Plan Local d'Urbanisme de la commune:

- Zone 1AU Zone à urbanisation ouverte à l'urbanisation

La Zone 1AU

Rappel :

- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- En application du Code de l'Urbanisme, les changements de destination ou d'usage d'un local ou d'un bâtiment d'habitation sont soumis à autorisation.
- La zone est concernée par le risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines.
- La zone est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les constructions et installations destinées aux activités des secteurs : secondaire ou tertiaire :
 - liées à l'industrie
 - les entrepôts hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les créations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants sont interdits :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34), l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°) et suivant les conditions définies à l'article 2.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs.
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).
 - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
 - Les aérogénérateurs de plus de 12 mètres de hauteur.
 - Les pylônes radio électriques et/ou radiotéléphoniques.
- 4) Tous travaux et aménagements, y compris remblaiement, altérant le fonctionnement hydraulique et/ou écologique des cours d'eau et des fossés d'écoulement.
- 5) Les sous-sols enterrés sont interdits ainsi que tout ouvrage en profondeur.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Au regard de l'article R.151-21 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) Les constructions et installations à usage d'activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3) Les aménagements d'installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisés s'ils permettent de réduire les nuisances causées par ces installations.

- 4) Les travaux, installations et aménagements suivants : les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés à au moins une des conditions suivantes :
- qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés ;
 - qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux ;
 - qu'ils permettent de réduire l'exposition aux risques et nuisances.
- 5) Parmi les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), les Ouvrages Techniques, sont autorisés s'ils sont Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.).
- 6) Dans le cas de stationnement de caravane dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, celle-ci ne devra pas être visible depuis le domaine public.
- 7) Dans le cas d'extension des constructions existantes et notamment des garages, celles-ci ne pourront être réalisées que si les aires de stationnement ne sont pas réduites.
- 8) Les constructions sont autorisées à condition de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

Pour les O.T.N.F.S.P., les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). : non réglementé.

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 3m du domaine public, hormis le long de la RD20 où le retrait sera de 5m minimum.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone

- 1) Les constructions devront être réalisées à 3m minimum des limites séparatives.
- 2) Les constructions annexes présentant une hauteur de plus de 5 m ne sont pas autorisées en limite séparative. Elles devront être implantées à une distance minimale égale à leur hauteur divisée par 2 et jamais inférieure à 3m.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone

La distance entre deux constructions non contiguës doit être d'un minimum de :

- 6m entre deux constructions à usage d'habitation, service, commerce, activité.
- 3m entre une construction à usage d'habitation, service, commerce, activités et une construction annexe.
- 3m entre deux constructions annexes.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Dans l'ensemble de la zone

- 1) **par rapport aux voies et emprises publiques**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas la règle énoncée **au 2.1.1**. Dans ce cas, elles doivent respecter une distance au moins égale à celle séparant la construction existante de l'alignement du domaine public.
- 2) **par rapport aux limites séparatives**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à la règle énoncée **au 2.1.2**. Dans ce cas, elles doivent respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative et dans le cas d'agrandissement, les constructions implantées en limite séparative seront mitoyennes par les constructions annexes et/ou dépendances.

Article 2.2. Volumétrie

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC): non réglementé.

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12 mètres au faitage pour les toitures à deux pans des constructions principales à usage d'habitation, service, commerce et autre activité et 8 mètres pour les toitures des annexes.
 - 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions principales à usage d'habitation, commerce et autre activité.
 - 4 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses des annexes.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article **2.3.1.**
- 3) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 4) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

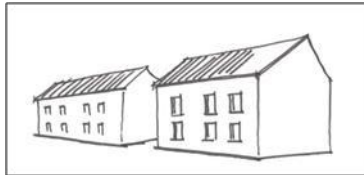
Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article **2.2.2**, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades

- 4) Si les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent une façade excédant 20 m de long, soit :
 - la hauteur devra être en décroché d'au moins un niveau, comme par exemple : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un étage plus un comble non aménageable, et une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable; ou encore : une partie comportant un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, et une partie comportant seulement un rez-de-chaussée (voir illustration 1 ci-après).



- La construction sera réalisée en deux parties distinctes (voir illustration 2 ci-contre).



- 5) Concernant les murs de façades sur rue ou pignons visibles de la rue, l'aspect des façades doit être conservés, en outre, le recouvrement des pierres apparentes, ou des briques comprenant également les éléments de chaînage d'angle, des ouvertures, soubassement... est interdit.
- 6) L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien, les ferronneries (grilles, garde-corps, portes d'entrée...) et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement, listels, chainages, soubassements, corniches, céramiques...) devront être conservés et laissés apparents, ou remplacés à l'identique.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, service, commerce, les corps principaux des constructions auront une toiture à pentes comprises entre 25 et 45°.
- 2) Toutefois, il peut être dérogé à cette règle :
 - dans le cas d'extension d'une construction existante ne respectant la règle, la nouvelle construction peut prendre l'aspect de la construction existante.
 - dans le cas où la nouvelle construction porte une atteinte significative aux conditions d'éclairage naturel des constructions existantes.
- 3) Hormis les éléments techniques (conduits, fenêtres de toit, extracteurs, panneaux solaires ...) les matériaux de couvertures auront une teinte s'identifiant à celles de la tuile vieillie ou de l'ardoise et les matériaux d'aspect tôles ondulées galvanisées sont interdits.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures en limite du domaine public

- 1) Les clôtures édifiées en limite d'emprise du domaine public seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur minimale de 2 m et d'une hauteur maximale de 3 m.
 - soit d'un muret surmonté d'un grillage, d'une grille, ou tout autre dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.
 - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.
- 2) Toutefois, les clôtures existantes ne respectant pas les règles précédentes, peuvent être remises en état et/ou prolongées aux mêmes caractéristiques qu'aux clôtures existantes.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures bordant une zone naturelle ou agricole seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et**environnementales**

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion.

Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) Pour les O.T.N.F.S.P. les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Non réglementé.
- 2) Cette zone ne comprend pas d'espaces boisés classés soumis à l'article L.113-2.

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- 1) Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.
- 2) Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3) L'emprise minimale des espaces verts est de 25% de la surface de la parcelle.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les aires de stationnement devront être plantées et les espaces interstitiels végétalisés. Ces aménagements devront permettre l'infiltration des eaux pluviales.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement**2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par nouveau logement, dont au moins une sera non couverte et au moins une place de stationnement aisément accessible depuis le domaine public.
- 3) Dans le cadre de changement de destination et/ou d'affectation de construction existante vers la vocation d'habitat, il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement
- 4) Toutefois, pour les logements financés par un prêt aidé par l'État, il sera prévu au minimum 1 place de stationnement par logement et elle sera disposée au droit de chacun des logements.
- 5) Sauf pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État, dans le cadre de permis d'aménager et/ou de division parcellaire à partir de 6 logements, il est prévu au minimum une

place de stationnement ouverte au public par logement. Ces places de stationnement ouvertes au public devront être intégrées à l'opération et pourront être réalisées sur un parking commun.

- 6) Pour les établissements professionnels et/ou de service, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 7) Dans le cas de la création d'une construction, d'extension d'une construction et/ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant pour recevoir de l'activité, il sera prévu au moins 1 place de stationnement pour 50m² de Surface de plancher.
- 8) Les aires de stationnement seront aménagées, en tout ou parti, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales ou de ruissellement à la parcelle.
- 9) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles d'habitation est de 1 place minimum pour 10 logements.
- 10) Le nombre minimum de places de stationnement pour vélos à réaliser pour les immeubles de bureau est de 1 place minimum pour 10 bureaux.
- 11) Les dimensions à respecter pour 1 place de stationnement privée pour voiture est de 5 mètres minimum de longueur et de 5 mètres minimum de largeur.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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 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.

Voirie :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 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) Les voies nouvelles devront présenter :
 - Dans le cas de double sens de circulation : une emprise de chaussée de 5m minimum.
 - Dans le cas de sens unique de circulation : une emprise de chaussée de 3,5m minimum.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article 3.2. Desserte par les réseaux**3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**Eau potable :

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

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissementEaux usées :

- 1) Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra présenter un dispositif d'assainissement individuel à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur
- 2) Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,Eaux de Pluie :

- 1) Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.
- 3) Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant sera raccordée au réseau de communication électronique dès lors qu'il existe.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme Article R151-22.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Division en secteurs :

- A Zone agricole qui correspond à la définition du code de l'urbanisme.
- Ap Zone agricole protégée
- As Zone agricole (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité)

La Zone A

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs A, As et Ap :

Sont interdits :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur implantées à moins de 1km des habitations.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans le secteur A :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et y compris les surfaces de plancher habitable qui leur sont nécessaires, mais sous réserve que ces dernières soient intégrées dans le bâtiment d'activités agricoles et limitées à 80m² maximum de surface habitable.
- 2) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- 3) Les installations classées pour l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur As :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'habitat.
- 3) Les nouvelles constructions à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après.

Dans les secteurs A et As

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires aux équipements publics.
- 2) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 3) Les constructions, installations, travaux et aménagements et les installations classées sont autorisées à condition d'être liés aux infrastructures routières.
- 4) La remise en état des constructions existantes.

Dans les secteurs A, As et Ap :

Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs A et As

- 1) Hors agglomération, excepté pour les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU),
 - de part et d'autre de l'axe de la RD33 (trafic de 500 à 1000v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.
 - de part et d'autre de l'axe de la RD20 (trafic 1000 à 2500v/j) les nouvelles constructions à destination d'habitation et y compris les agrandissements des constructions existantes à destination d'habitation sont interdits dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres depuis l'axe.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs A et As

- 1) Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'agrandissement ou de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus
Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur As

- 1) Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 2) Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées jusqu'à 30% de la surface de plancher initiale. Cette extension ne pourra être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

2.2.2. La hauteur des constructions

Dans le secteur A

La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 15mètres au faîtage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

Dans le secteur As

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12mètres au faîtage et 8 mètres à l'acrotère pour les toitures à faible pente.
 - 8 mètres pour les toitures des annexes.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article 2.3.1.

Dans les secteurs A et As

- 1) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 2) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.
- 3) La hauteur des installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques ne pourra excéder 12 mètres à compter du terrain naturel.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé

Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs A et As

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs A et As

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades Non réglementé.

2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures Non réglementé.

2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures

Dans les secteurs A et As

Dans le cas d'édification de mur de clôture aux abords de la RD20, l'implantation de ce mur devra s'inscrire dans le prolongement des constructions existantes et devra respecter une hauteur maximale de 2m.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Pour les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zones au titre du L151-19CU correspondant aux Moulins :

- Les travaux non soumis à un permis de construire seront précédés d'une déclaration préalable.

- Dans le cas de travaux de restauration ou de mise en valeur, les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions devront respecter les caractéristiques originelles.
- La démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- Les changements de destination des constructions existantes sont interdits.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans les secteurs A et As

Les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, afin de participer à l'insertion paysagère.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs A et As

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans les secteurs A et As

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 accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans le secteur A

Les accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 m de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Dans les secteurs A et As

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs A et As

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4) L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.
- 5) L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Dans les secteurs A et As

- 1) Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Rappel du code de l'urbanisme : Article R151-24.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Division en secteurs :

La zone N est divisée en secteurs :

- Np qui correspond à un secteur protégé.
- Ne qui correspond à un secteur d'équipements publics.
- Ns qui correspond à un secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)
- Nj qui correspond à un secteur de jardins.

La Zone N

Rappel :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont interdits.
- En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Chapitre 1 : Destination des constructions et usages des sols

Article 1.1. Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Np, Ne, Ns et Nj :

Sont interdits :

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble.
- 2) Les constructions et installations de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article 1.2..
- 3) Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - La création, l'agrandissement, l'aménagement ou la mise à disposition d'un terrain de camping.
 - La pratique de camping (R111-34),
 - l'installation de caravanes (R111-47 à R111-48) en dehors des terrains aménagés, hormis dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (R111-50-2°).
 - L'installation de résidences mobiles de loisirs (R111-42), les habitations légères de loisirs (R111-38), en dehors des terrains aménagés.
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R111-51).
 - Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs et les dépôts de véhicules (R111-50).- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- 4) Les dépôts de matériaux qui ne sont pas liés aux activités agricoles.
- 5) Les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur implantées à moins de 1km des habitations.

Dans le secteur Nj :

Les constructions à usage de cabanon sont interdits.

Article 1.2. Limitation d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans les secteurs Np, Ne, Ns et Nj :

Les constructions, ouvrages et les travaux, installations et aménagements sont autorisées, s'ils sont nécessaires à l'écoulement et/ou au traitement des eaux.

Dans les secteurs Ne, Ns et Nj :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires aux équipements publics.
- 2) Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition d'être directement liés à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou des services publics.
- 3) Les constructions, installations, travaux et aménagements sont autorisées à condition d'être liés aux infrastructures routières.

Dans le secteur Ns :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les changements d'affectation et/ou de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles ou à l'habitat.
- 3) Les nouvelles constructions à usage d'habitation et annexes sont autorisées à condition de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densités de constructions définies ci-après.

1.3.1. Mixité en fonction des destinations et sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.2. Majoration d'emprise au sol en fonction des destinations et sous destinations :

Non réglementé.

1.3.3. Majoration de hauteur en fonction des destinations et sous destinations

Non réglementé.

1.3.4. Règles différenciées entre les RDC et étages supérieurs

Non réglementé

Article 1.4. Mixité sociale : Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1. Implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs Ne et Ns :

- 1) Hors agglomération, excepté pour les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt publics. (L111-6 et L111-7CU),
 - de part et d'autre de l'axe de la RD33 (trafic de 500 à 1000v/j) les constructions à usage d'habitation sont interdites dans une bande de 25 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 20 mètres.
 - de part et d'autre de l'axe de la RD20 (trafic 1000 à 2500v/j) les nouvelles constructions à destination d'habitation et y compris les agrandissements des constructions existantes à destination d'habitation sont interdits dans une bande de 35 mètres et les autres bâtiments sont interdits dans une bande de 25 mètres de l'axe.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter une distance au moins égale à celle qui sépare la voie de la construction existante.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Ne et Ns :

- 1) Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- 2) Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de reconstruction de constructions existantes qui ne satisfont pas à cette règle. Dans ce cas, elles devront respecter au moins la distance séparant la construction existante de la limite séparative.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaines et paysagères attendus

Non réglementé.

Article 2.2. Volumétrie

2.2.1. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ns

- 1) Dans le cas de reconstruction de construction existante, il est possible de reconstruire avec une emprise au sol n'excédant pas l'emprise au sol de la construction initiale.
- 2) Les nouvelles constructions à destination d'habitation ou les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées jusqu'à 30% de la surface de plancher initiale. Cette extension ne pourra être atteinte qu'une seule fois après approbation du PLU.

Dans le secteur Ne

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres au faitage et/ou à l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain naturel.
- 2) Il n'est pas fixé de règle pour les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques.

Dans le secteur Ns

- 1) La hauteur des constructions par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :
 - 12 mètres au faitage et 8 mètres à l'acrotère pour les toitures à faible pente.
 - 8 mètres pour les toitures des annexes.
- 2) Toutefois, dans le cas d'agrandissement et/ou de reconstruction de construction existante ne respectant pas cette règle, le dépassement devra respecter les conditions fixées à l'article 2.3.1.
- 3) La hauteur des installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques ne pourra excéder 12 mètres à compter du terrain naturel.

Dans les secteurs Ne et Ns

- 1) Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade parallèle à la pente.
- 2) Dans le cas d'installations de dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques..., le dépassement de cette hauteur est autorisé. Le dépassement de cette hauteur sera autorisé dans la limite de la hauteur rendu nécessaire à cette installation et ne pourra excéder 50 cm de plus que la hauteur maximale autorisée.

2.2.3. Objectif de densité minimale des constructions : Non réglementé**Article 2.3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Dans les secteurs Ne et Ns

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2.3.1. Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigusDans le secteur Ns

Lorsque la construction future est mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur fixée à l'article 2.2.2, le dépassement de celle-ci peut être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

2.3.2. Caractéristiques architecturales des façades Non réglementé.**2.3.3. Caractéristiques architecturales des toitures** Non réglementé.**2.3.4. Caractéristiques architecturales des clôtures**Dans les secteurs Np, Ne, Ns et Nj :

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

2.3.5. Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2.3.6. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

2.3.7. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. Non réglementé.

Article 2.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

2.4.1. Coefficient de biotope

Non réglementé.

2.4.2. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Dans les secteurs Ne et Ns

Les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations d'arbres et d'arbustes d'essences variées et locales, afin de participer à l'insertion paysagère.

Dans les secteurs Ne Ns et Np

Aux abords des routes départementales, dans le cas de plantations d'arbres, ceux-ci seront implantés à 7m minimum du bord de la chaussée.

2.4.3. Règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques Non réglementé.

2.4.4. Les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement Non réglementé.

2.4.5. Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. Non réglementé.

Article 2.5. Stationnement

2.5.1. Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dans les secteurs Ne et Ns

La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement devra être assurée hors des voies publiques et devra correspondre aux caractéristiques du projet.

2.5.2. Minoration des obligations de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé.

2.5.3. Nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs délimités

Non réglementé.

Chapitre 3 : Équipement et réseaux

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Dans les secteurs Ne et Ns

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 accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.1.2. Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets Non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Eau potable :

Dans les secteurs Ne et Ns

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées :

Dans les secteurs Ne et Ns

- 1) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Le branchement se fera conformément à la réglementation en vigueur.
- 2) Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 3) En cas d'absence de réseau ou d'impossibilité technique de raccordement, les eaux usées pourront être traitées sur des dispositifs individuels, conformément à la réglementation en vigueur.
- 4) L'évacuation des eaux usées assimilées domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être déclarée.

3.2.3. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'énergie, d'électricité

Non réglementé.

3.2.4. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

Eaux de Pluie :

Dans les secteurs Ne et Ns

- 1) Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.
- 2) Dans le cas de travaux d'extension ou de modification de toiture, la totalité des eaux pluviales doit faire l'objet d'une infiltration à la parcelle, sauf impossibilité technique.

3.2.5. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

