

Région Hauts-de-France
Département de l'Aisne

Commune de Gouy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
Le Maire,

PLU approuvé le

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des
zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération
du



Cabinet de conseils juridiques et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin
51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS...	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE.....	5
ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN.....	6
ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	6
ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	6
TITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE	7
LA ZONE « U »	7
ARTICLE U1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE.....	7
ARTICLE U2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	8
ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE	9
ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	11
ARTICLE U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
ARTICLE U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	11
ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL	12
ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE U11 – ASPECTS EXTERIEURS.....	13
ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	15
ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE U15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	15
ARTICLE U16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.....	15
LA ZONE « UX ».....	16
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	16
ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	16
ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	16
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	16
ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE	16
ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	18
ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	18
ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	18
ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL.....	18
ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTERIEURS	18
ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	18
ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	19
SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	19

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	19
ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	19
ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	19
LA ZONE « 1AU »	20
ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE	20
ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	21
ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE	21
ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	22
ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	22
ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL.....	23
ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS	25
ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	26
ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	27
ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	27
ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	27
ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.....	27
LA ZONE « A »	28
Caractère de la zone A	28
ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	28
ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	28
ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE.....	29
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	30
ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET <i>EMPRISES</i> PUBLIQUES	31
ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX <i>LIMITES SEPARATIVES</i>	31
ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	31
ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL	31
ARTICLE A10 – <i>HAUTEUR</i> DES CONSTRUCTIONS.....	31
ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS	32
ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	33
ARTICLE A13 – <i>ESPACES LIBRES</i> ET PLANTATIONS	33
ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	33
ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	33
LA ZONE « N »	34
ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	34
ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	34
ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE	34
ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	35
ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES.....	35

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	35
ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	35
ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL	35
ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	35
ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS.....	35
ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	35
ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	36
ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	36
ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	36

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire communal

DOMAINE D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions sont applicables à l'ensemble des travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur tout ou partie d'un ou plusieurs terrains situés sur le territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS A L'OCCUPATION DES SOLS

LE CODE DE L'URBANISME ET LE CODE RURAL

Conformément au Code de l'Urbanisme, le présent règlement se substitue au Règlement National d'Urbanisme prévu dans la partie réglementaire dudit code. Certains articles du Code de l'urbanisme restent applicables, notamment en ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique.

L'article L 111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent PLU restent applicables dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

AUTRES REGLEMENTATIONS

Les règles du PLU doivent se soumettre au respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables (sanitaires, paysages, eau, protection des espaces, lotissements).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

ZONES URBAINES (« U »)

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les **constructions** à implanter.

ZONE A URBANISER (« AU »)

Elles correspondent à des zones de projet définies faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

- Projet rue du Géant
- Projet de la rue du Houssoir

ZONE AGRICOLE (« A ») :

Elles correspondent à des secteurs aux potentiels agronomiques.

Des secteurs Azh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace agricole.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (« N »)

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison :

- ✓ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt
- ✓ soit de l'existence d'une exploitation forestière
- ✓ soit de leur caractère d'espaces naturels

Des secteurs Nzh ont été créés afin d'identifier les zones humides au sein de l'espace naturel.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le code de l'urbanisme autorise la collectivité à instituer, par délibération, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan et dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique.

ARTICLE 5 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU comporte des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles. Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent :

- ✓ L'aménagement des zones prévu par le document « Orientation d'aménagement et de programmation »

ARTICLE 6 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE NATUREL

ESPACE BOISE CLASSE

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf les clôtures agricoles).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

TITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

LA ZONE « U »

Cette zone comprend de l'habitat, des commerces, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone sont existants et suffisants.

ARTICLE U1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. La construction de bâtiments commerciaux nouveaux supérieurs à 200 mètres carrés de surface de plancher.
2. La construction d'entrepôts nouveaux supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

6. Les constructions nouvelles à usage agricole
7. Les silos à vocation commerciale
8. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
9. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

10. Les dancings et boîtes de nuit
11. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

DEPOTS COLLECTIFS

13. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
14. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

16. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
17. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
18. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau
19. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
20. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire
21. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

ARTICLE U2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
2. Les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 80% de la surface de plancher déjà construite.
3. Les surfaces commerciales issues d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 500m² de surface de plancher.
4. Les entrepôts issus d'un changement de destination de bâtiment existant dans la limite de 500m² de surface de plancher.
5. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.
6. Les changements de destination des bâtiments à condition qu'ils n'induisent pas d'occupation ou utilisation mentionné à l'article 1.
7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

ARTICLE U3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
2. Tout terrain enclavé (non desservi directement par une voie) est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.
5. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

7. Toute construction ou occupation du sol nouvelle doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
8. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (comprenant voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
9. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
 - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
 - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
 - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
 - La longueur totale doit être inférieure à 80m
10. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement.

Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.

3. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

EAUX USEES

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

5. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.

7. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLOUVIALES

8. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.

9. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié, proportionné et à la charge du constructeur.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué.

En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en présence d'un réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers l'exutoire naturel en son absence.

Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

10. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.

11. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

12. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

13. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

14. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

EXCEPTIONS

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées
 - en retrait par rapport à celles-ci d'au moins 5 mètres et maximum 8m.
 2. En cas de rénovation ou de reconstruction d'une construction existante ne respectant pas le présent règlement, l'implantation sera :
 - à l'emplacement initial
 - à l'alignement des voies publiques ou privées
 - en retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement
- Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.
3. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :
 - dans le prolongement de la construction principale
 - à au moins 5m de l'alignement des voies
 - à l'alignement des voies
 4. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
 5. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
 6. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
 7. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions, des installations privées ou publiques et des annexes est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction depuis le sol naturel divisée par deux, H/2).
3. Les extensions, des constructions existantes ne respectant pas les articles 7.1 et 7.2, sont autorisées dès lors que leur implantation ne contribue pas à réduire la marge initiale, sauf à s'implanter sur une limite séparative.
4. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)
5. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
6. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur un même terrain, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.
2. Lorsqu'une construction existante ne respecte pas la règle ci-dessus, les travaux d'aménagement ou d'extension dans le prolongement de l'existant sont autorisés, quelle que soit la distance entre constructions, sauf à ce que les bâtiments deviennent contigus.
3. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE U9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.
3. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toit.

Pour les toits terrasses, la hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 6m.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexe contigüe à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

5. Annexe non contigüe à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas dépasser 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

ARTICLE U11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les travaux d'aménagements et/ou d'extensions sur des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter les éléments caractéristiques de ladite architecture (toiture à basse goutte, lucarnes, auvents, pierres apparentes). Pour les rénovations, l'aspect d'origine sera recherché.
2. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (pompe à chaleur, climatiseur, etc...) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
4. Les bardages sont autorisés.
5. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.
6. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).
7. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.
8. Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

COUVERTURE

9. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans.
10. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.
Les toitures végétalisées sont autorisées.
Les travaux sur toitures existantes ne respectant pas cette règle sont autorisées à condition, soit de se conformer au présent règlement, soit dans le cadre de rénovation à l'identique.
11. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

12. Sont interdits :
 - Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public
 - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
 - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade.
 - Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)
13. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
14. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
15. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
16. Les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués.
15. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

CLOTURES

17. En front de rue :
 - La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les piliers ne dépasseront pas 2m.

- Les plaques d'aspect béton supérieures à 0,5m et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage, haie, barreaudage, etc.)
- Les murets n'excéderont pas 0.60m de hauteur et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

18. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

19. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

20. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature)

ARTICLE U12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :

2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessous est celui auquel ils sont le plus

Destination de la construction	Zone U
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

directement assimilables.

3. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. Les surfaces affectées au stationnement ne sont pas comptées comme espace vert.
2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction
3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
5. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
6. Les plantations monospécifiques sont interdites.
7. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE U15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur d'une part.

ARTICLE U16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique notamment)

LA ZONE « UX »

La zone Ux comprends des bâtiments à usage d'activité.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits

1. Les dépôts en façade, visibles de la rue
2. Les garages collectifs de caravanes,
3. Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
4. Les terrains de camping et de caravaning,
5. Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
6. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
7. L'ouverture et l'exploitation des carrières,
8. Les affouillements et exhaussement des sols,
9. Les constructions implantées à moins de 5m des cours d'eau.

ARTICLE UX2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1 Les constructions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance, direction) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 2 Les activités d'hôtellerie et restauration

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1 Pour être constructible, un **terrain** doit être desservi par une voie en bon état de viabilité :

- ✓ adaptée à l'importance et à la **destination** des constructions desservies
- ✓ permettant d'assurer la sécurité des usagers
- ✓ permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité (4m minimum de largeur)

2 Les **accès** sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

3 Aucune construction ne peut avoir un **accès** carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques et balisés

VOIRIE

- 4 Les voies nouvelles doivent avoir au moins 8 mètres de largeur d'**emprise** en voie double sens
- 5 Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.

ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 1 Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux prescriptions techniques et règles d'hygiène et de sécurité en vigueur. Le branchement est à la charge du constructeur. Les constructions inhérentes aux activités grosses consommatrices d'eau ne sont pas autorisées à se raccorder au réseau public, à moins que le constructeur ne réalise à sa charge les dispositifs ou renforcement techniques permettant de les raccorder.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

Eaux usées domestiques et non domestiques

- 1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 2 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
- 3 Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.
- 4 Les eaux usées non domestiques ne pourront être admises dans le réseau public de collecte qu'à la condition que leur raccordement soit autorisé par la collectivité. Dans ce cas, une convention spéciale de déversement fixera les termes de l'accord.

Eaux pluviales

- 5 Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des eaux usées domestiques à l'intérieur.
- 6 Les aménagements réalisés sur tout **terrain** doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.
- 7 En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser, sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.
- 8 Aucun rejet ne sera admis sur le domaine public
- 9 L'infiltration sur le **terrain** sera réalisée, que ce soit par le choix, à la charge du propriétaire :
 - ✓ de puits d'infiltration agréé
 - ✓ de dispositif tampon agréé de récupération des eaux pluviales
 - ✓ d'épandage

RESEAUX DIVERS

10. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain ou dissimulés en façade sous gouttière.

COLLECTE DES DECHETS

11. Pour toute construction nouvelle à destination d'habitation collective d'au moins deux logements ou d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé, dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et organisé pour pratiquer le tri sélectif

ARTICLE UX5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 2 Les constructions doivent être implantées en **retrait** d'au moins 5 mètres par rapport à l'**alignement** ou l'**emprise** de la voie

ARTICLE UX7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 2 Les constructions doivent être en limites séparatives latérales lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- 3 En cas de non contiguïté, les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

ARTICLE UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UX9 – EMPRISE AU SOL

- 1 Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de service public.
- 2 Les souches de cheminée, les antennes de télévision, les gardes-corps... ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.
- 3 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.
- 4 La **hauteur** maximale des constructions principales est limitée à 6m50 à l'égout de toit.

ARTICLE UX11 – ASPECTS EXTERIEURS

- 1 Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :
2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessous est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Destination de la construction	Zone Ux
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Il n'est pas fixé de règles

SECTION 3 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1 Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée.

LA ZONE « 1AU »

La zone 1AU correspond à des espaces de la commune à caractère naturel, équipés ou non, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU se fera par une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupé), compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (le parti d'aménagement retenu, les principes d'accès du secteur considéré, des voies principales et des cheminements doux) définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. La location schématique des occupations prévisionnelles du sol ne doit donc pas être lue comme étant figée précisément. Seule l'application du règlement a valeur d'opposabilité à toute demande d'occupation du sol.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE

SONT INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. La construction de bâtiments commerciaux nouveaux supérieurs à 200 mètres carrés de surface de plancher.
2. La construction d'entrepôts nouveaux supérieurs à 50 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les activités économiques qui engendrent des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs), les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
4. Les activités économiques répertoriées dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
5. Les opérations d'aménagement destinées principalement aux activités économiques

CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET ANIMAUX

6. Les constructions nouvelles à usage agricole
7. Les silos à vocation commerciale
8. Les silos de stockage liés à une exploitation agricole
9. Les élevages d'animaux dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départementale

CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

10. Les dancings et boîtes de nuit
11. Les parcs d'attractions, les loisirs motorisés et les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les terrains d'accueil de campeurs, caravanes, habitations légères de loisirs et mobil-homes

DEPOTS COLLECTIFS

13. Les dépôts collectifs de véhicules à l'air libre (casse automobile par exemple)
14. Les dépôts collectifs de caravanes à l'air libre
15. Les dépôts de déchets de toute nature, à l'exception du compostage domestique limité à 5 mètres carrés de surface au sol

AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

16. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions autorisées, d'ouvrages ou de travaux publics.
17. Les mâts supports d'antennes relais de radiotéléphonie mobile
18. Les constructions à usage d'habitation en deuxième rang de rideau
19. Le remblai et/ou la suppression des mares et étangs
20. Les constructions implantées à moins de 5 m des rives des cours d'eau permanent ou temporaire
21. Ces interdictions ne s'appliquent pas aux aménagements ou transformations des constructions existantes, ainsi que de leurs annexes.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1. Le stationnement des caravanes, durant plus de trois mois, en dehors des terrains aménagés à cet effet, est autorisé à condition qu'il soit effectué sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
2. Les installations classées soumises au régime "déclaration" à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère à dominante résidentielle de la zone.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Le passage conduisant à une construction à usage d'habitation ou d'activité doit être en tout point au moins égal à 4 mètres de largeur.
2. Tout terrain enclavé (non desservi directement par une voie) est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en tout point au moins égale à 4 mètres de largeur et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
3. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès, à l'une de ces voies, présentant une gêne ou un danger pour la circulation sera interdit.
4. Les garages collectifs (au-delà de deux garages sur une même propriété) doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie.
5. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'**emprise** de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...)
6. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

VOIRIE

7. Toute construction ou occupation du sol nouvelle doit être desservie par une voie en bon état de viabilité adaptée à l'importance et à la destination des constructions desservies et permettant d'assurer la sécurité des usagers
8. En cas de création de voie nouvelle, l'emprise totale minimum de celle-ci doit être de 8 mètres en double sens et 4 mètres en sens unique (comprenant voirie, trottoirs et stationnements le cas échéant).
9. Les voies nouvelles en impasse sont autorisées à condition que :
 - Aucune possibilité de raccordement à une voie existante ou future n'est possible
 - La poursuite de l'urbanisation n'est pas remise en cause
 - Une place de retournement est aménagée pour les véhicules de service public
 - La longueur totale doit être inférieure à 80m
10. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux, notamment lors d'opération d'aménagement. Ainsi, en cas d'aménagement partiel, la conception des réseaux ne doit pas compromettre l'aménagement ultérieur du reste du secteur ou de la zone.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

2. Toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit être alimenté en eau potable.
3. Toute alimentation en eau potable doit se faire par branchement au réseau public de distribution d'eau.

EAUX USEES

4. L'assainissement de toute construction doit être réalisé conformément au zonage d'assainissement et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.
5. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.
6. Lorsque le réseau public d'assainissement dessert le terrain, toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées assainies domestiques dans celui-ci sauf en cas d'impossibilité technique.
7. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

8. L'implantation des constructions ne doit pas compromettre le libre écoulement des eaux naturelles.
9. Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié, proportionné et à la charge du constructeur. La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir enterré ou masqué. En cas d'impossibilité technique ou de trop-plein, les eaux pluviales doivent être recueillies séparément en présence d'un réseau séparatif d'eaux pluviales ou vers l'exutoire naturel en son absence. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
10. Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées par une activité doivent être récupérées dans un bassin étanche permettant de contrôler leur qualité avant infiltration.
11. Toute voirie nouvelle doit comporter un système de récupération des eaux pluviales soit par technique alternative, soit par réseau collecteur, soit par tout autre dispositif adapté.

PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

12. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ELECTRICITE - TELEPHONE - RESEAUX CABLES

13. Lorsqu'aucune contrainte ne s'y oppose, les lignes publiques et privées de téléphone, d'électricité ainsi que les réseaux câblés doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.
14. Lorsqu'aucune contrainte technique ne s'y oppose, les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés ou dissimulés sous gouttière.

EXCEPTIONS

15. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les façades principales des constructions et installations privées ou publiques doivent être implantées en retrait par rapport à celles-ci d'au moins 3 mètres et maximum 6m.
2. La façade sur rue des annexes non intégrées à la construction principale doit être implantée :
 - dans le prolongement de la construction principale
 - à au moins 3m de l'alignement des voies
 - à l'alignement des voies
3. Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement ou le retrait imposé dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, balcons...).
4. Aux intersections des voies quelle que soit leur nature, un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies peut être imposé aux constructions et installations pour des raisons de sécurité, de visibilité ou d'aménagement ultérieur des intersections.
5. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
6. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. L'implantation des constructions, des installations privées ou publiques et des annexes est autorisée sur une ou plusieurs limites séparatives.
2. En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance entre la construction et la limite séparative doit être égale à la demi-hauteur au faîtage de la construction, avec un minimum de 3m (soit hauteur de la construction par rapport au sol naturel divisée par deux, H/2).
3. Les piscines doivent être implantées à au moins 3m des limites séparatives (margelle comprise)
4. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
5. Les constructions et installations qui ne nécessitent pas de desserte par les réseaux et notamment aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur un même terrain, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.
2. Les saillies (balcons...) sont prises en compte dans le calcul de la distance séparant les constructions.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface du terrain.
2. Cette emprise maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de bâtiments d'activité (bureaux, commerces, artisanat) ou d'extension de la construction principale.
3. Dans le cas d'un lotissement 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 en propriété ou en jouissance, ces règles s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.
4. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 8m au faîtage et 4m à l'égout de toit.

Pour les toits terrasses, la hauteur maximale de l'acrotère est fixée à 6m.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

4. Annexe contigüe à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.

5. Annexe non contigüe à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas dépasser 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

6. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

7. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

ARTICLE 1AU11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les citernes à combustibles ainsi que les installations similaires (pompe à chaleur, climatiseur, etc....) doivent être placées en des lieux non visibles de la voie ou masquées.

ASPECT

2. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.

3. Les bardages sont autorisés

4. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

6. La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

7. Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits.

COUVERTURE

8. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans.

9. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition d'être encastrés dans la toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

10. Les constructions annexes inférieures à 20m², les piscines couvertes et les marquises ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

11. Sont interdits :

- Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public
- La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
- La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade.
- Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)

12. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

13. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

14. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.

15. Les éléments de modénature et les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés, les bandeaux, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements de baies, les frontons, les pilastres...présents sur les façades, seront conservés, restaurés ou reconstitués.

16. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies

CLOTURES

17. En front de rue :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1m80 mesurée à partir du sol existant sur son emprise. Les piliers ne dépasseront pas 2m.
- Les plaques d'aspect béton supérieures à 0,5m et les claustras d'aspect bois sont interdites
- Les murs de soutènement pourront être surélevés par des systèmes clairvoyants (grille, grillage, haie, barreaudage, etc.)

- Les murets n'excéderont pas 0.60m de hauteur et peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie ou d'une haie vive n'excédant pas 1m80
- Les clôtures et les occultants non rigide/souple sont interdits en matériau synthétique.

18. En limites séparatives, la hauteur de la clôture est limitée à 2m.

19. Les clôtures doublées d'éléments végétaux (sauf résineux), tels que haies vives sont autorisées.

INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

20. Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que château d'eau, transformateur, etc. ne doivent pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen doit s'effectuer dès le stade de leur localisation et porter également sur leur aspect architectural (volume, nature)

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement est prévu en dehors des voies publiques selon les principes minima ci-dessous :
2. Toute tranche de calcul débutée doit être arrondie à la tranche supérieure (Exemple : pour un nombre calculé de 7.3 places de stationnement, il sera retenu 8 places de stationnement). Le calcul applicable à tout établissement ou construction non précisés dans le tableau ci-dessous est celui auquel ils sont le plus directement assimilables.
3. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.
4. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit

Destination de la construction	Zone 1AU
Habitat	
Maison d'habitation – logement individuel	2 places de stationnement
Logement collectif	- 2 places par logement minimum - Places visiteurs : 1 place par immeuble collectif
Foyer de personnes âgées	1 place pour 5 personnes accueillies
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Industrie, entrepôt	En nombre suffisant en rapport avec l'activité
Commerces < 100m ² de surface de vente	3 places par 50m ² de surface de vente
Commerces > 100m ² de surface de vente	1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
Hôtel-restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
Bureaux, services, professions libérales	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher

être assuré par le demandeur. Il n'est pas imposé de place de stationnement supplémentaire pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement de destination et d'augmentation du nombre de logements.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 40% d'un seul tenant au minimum de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts. Les surfaces affectées au stationnement ne sont pas comptées comme espace vert.
2. Un arbre de moyenne ou haute tige doit être planté au moins tous les 250 m² de terrain libre de toute construction
3. Un écran végétal à base d'essences champêtres locales doit être constitué autour de tout compostage à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.
4. Les constructions d'activités doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
5. Les aires de stationnement de plus de trois places doivent être accompagnées d'un aménagement végétal à base d'essences champêtres locales contribuant à leur insertion dans le tissu urbain.
6. Les plantations monospécifiques sont interdites.
7. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Toutes les constructions et installations, tous les aménagements autorisés devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Toute nouvelle construction devra être équipée de façon à être connectée aux futurs réseaux de communication électronique, notamment pour toute opération groupée (fourreau supplémentaire pour la fibre optique)

LA ZONE « A »

CARACTERE DE LA ZONE A

Elle correspond aux espaces agricoles, qu'ils soient utilisés au titre des cultures ou des pâturages.
Sont également inclus, les bâtiments liés aux exploitations agricoles.

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

DANS LA ZONE AZH :

1 Tout mode d'occupation des sols en raison de la présence de zone humide.

DANS LA ZONE A

1. Tout mode d'occupation autres que ceux précisées à l'article A2.
2. Les carrières, décharges et dépôts de toute natures non liés aux activités agricoles.
3. Les champs de panneaux photovoltaïques au sol
4. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
5. Toute construction implantée à moins de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE A

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation sont autorisées, à condition qu'ils soient destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).
2. En cas de création d'un siège d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activités qui la justifie. La demande de permis de construire de l'habitation ne pourra intervenir qu'après réception de la construction d'activités la justifiant.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

3. Le logement de fonction doit être implanté à proximité immédiate du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant. Pour éviter ce mitage, le logement sera localisé dans l'ensemble formé par les bâtiments existants (ou à créer) du siège d'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis. Sera évité toute construction de logement sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route, un ruisseau ou tout autre élément naturel.
4. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole. Elles devront justifier de la nécessité d'une présence permanente. L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le demandeur intéressé devra fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation (pour consultation des services compétents, Directions Départementale des Territoires, Chambre d'Agriculture).
5. Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs dépendances (abri de jardin, annexes, piscines) ne sont autorisées qu'à raison d'une par exploitations agricoles et dans les conditions suivantes :
 - Elles doivent être nécessaires et strictement indispensables à l'exercice de l'exploitation agricole, et justifier de l'absolue nécessité d'une présence permanente

- Elles doivent être édifiées à 30m maximum des bâtiments d'activité de l'exploitation agricole.

CHANGEMENT DE DESTINATION ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE

6. La création d'un gîte rural ne peut faire l'objet d'une construction neuve. Seule la transformation d'un bâtiment existant peut-être autorisée à cette fin. Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à un changement de destination pour l'hébergement de loisirs pour justifier de la construction d'une nouvelle habitation.

7. Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés à condition d'être destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme, salle de réception), à la transformation et au commerce de produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme).

8. Les changements de destination et la diversification de l'activité doivent demeurer accessoire et reposer sur l'activité principale agricole.

9. Les unités de méthanisation et de compost sont autorisées.

AUTRE OCCUPATION DU SOL

10. L'extension des constructions existantes est autorisée à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher déjà construite.

11. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.

12. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

13. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes et cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée), directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, en bon état de viabilité et :

- adaptée à l'importance et à la destination des constructions ou terrains desservis
- permettant d'assurer la sécurité publique
- permettant l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- aménagée pour apporter la moindre gêne à la circulation publique

2. Les accès peuvent être interdits par le gestionnaire de la voirie en cas d'atteinte à la sécurité des usagers.

3. Les accès sont interdits ou modifiés en cas d'atteinte à des éléments présents sur l'emprise de la voie (plantations, supports d'éclairage public, autres réseaux...).

VOIRIE

4. Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

5. Une place de retournement dimensionnée pour les besoins des services de secours et la gestion des déchets doit être aménagée en cas de création d'impasse.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, toute construction d'habitation ou tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

EAUX USEES

2. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel et conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit pour raccorder la construction dès que le réseau sera réalisé.

4. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur.

5. Les eaux usées non domestiques doivent être traitées individuellement avant rejet dans le réseau collectif.

6. Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts (un branchement eaux usées domestiques et un branchement eaux usées non domestiques à dispositif d'obturation).

EAUX PLUVIALES

7. Les eaux pluviales doivent être recueillies séparément des autres effluents à l'intérieur d'une même propriété.

8. Aucun rejet ne sera admis en surface sur le domaine public.

9. Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration...

S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.

10. Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné.

La mise en place de système de récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage du jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir.

RESEAUX DIVERS

11. Tout ensemble d'habitations ou d'activités nécessitant la réalisation de voie nouvelle, les réseaux électriques, téléphoniques et numériques seront aménagés en souterrain ou dissimulés, à la charge du propriétaire ou de l'aménageur. Dans ce cas, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de :
 - 10m par rapport à l'emprise publique ou privée dans le cas général
 - 15m par rapport à une route départementale
 - 20m par rapport à une route nationale
2. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée lorsque la nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ou en limite(s) séparative(s).
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur un même terrain, les constructions seront implantées :
 - En contiguïté (constructions accolées)
 - En maintenant une marge minimale de 8m entre chaque construction

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.
En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.
2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE

3. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 15m au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques et fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

4. La hauteur de la construction ne devra pas dépasser 9m au faîtage et 6m à l'égout de toit.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

5. Annexe contiguë à une construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne devra pas être supérieure à celui de la construction principale.
6. Annexe non contiguë à la construction principale : la hauteur du faîtage de l'annexe ne dépassera pas 4m.

AUTRES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

5. La hauteur maximale des mâts, pylônes et antennes ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres par rapport à la construction existante.

6. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'aménagement ou d'extension effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de l'existant.
- aux silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux éoliennes

ARTICLE A11 – ASPECTS EXTERIEURS

DISPOSITIONS GENERALES

1. Les murs-pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
2. L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

ASPECT

3. Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent recevoir un parement ou être enduits.
4. Les bardages sont autorisés.
5. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites (type bac acier, tôles ondulées...).

COUVERTURE

6. A moins de réaliser une toiture-terrasse, les toitures des constructions principales sur front de rue auront une pente entre 35° et 45° et seront à deux pans.
7. Les toitures des constructions neuves doivent être recouvertes soit de tuiles plates de petit format (22 au m² minimum) et de ton vieilli, soit des tuiles à emboîtement d'aspect équivalent ou de tuiles mécaniques standards. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.
Les travaux sur toitures existantes ne respectant pas cette règle est autorisée à condition, soit de se conformer au présent règlement, soit dans le cadre de rénovation à l'identique.
8. Les constructions annexes inférieures à 20m² ne sont pas concernées par les règles 11.7 et 11.8.

ELEMENTS DE FACADE, PERCEMENT ET BALCON

9. Sont interdits :
 - Les volets roulants à caisson extérieur visible depuis l'espace public
 - La suppression des encadrements de fenêtres et de portes
 - La pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes et remettant en cause l'ordonnement de la façade.
 - Les matériaux neufs destinés à être recouverts (hors pierre de taille)
10. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.
11. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
12. Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants, les percements d'origine ainsi que les éléments de modénature ayant un intérêt architectural devront être respectés ; les percements créés seront en harmonie avec l'existant par le respect des alignements et leur gabarit.
13. Les menuiseries en bois devront être peintes, lasurées ou vernies.

CLOTURES

14. La hauteur des clôtures est limitée à 2m50 mesurée à partir du sol existant sur son emprise.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

15. Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol devront être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les essences utilisées ne seront pas monospécifiques

2. Les haies, arbres, mares ... seront préservées pour contribuer à l'intégration des bâtiments dans leur environnement.

En cas d'impossibilité de conservation de ces éléments, ils devront être recréés autour des nouveaux bâtiments.

3. Les bâtiments technique agricoles ou éventuellement à usage artisanal, situés à moins de 30m des voies ou habitations voisines devront être isolés par une rangée d'arbres, si leur implantation a des conséquences dommageables pour les habitations ou le site.

4. Une intégration paysagère des nouveaux bâtiments sera réalisée.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Toutes les constructions à usage d'habitation devront être conformes à la RT en vigueur.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.

LA ZONE « N »

Il s'agit des espaces naturels de la commune :

- Espaces forestiers et écologiques
- Zone humide

ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

DANS LA ZONE NZH :

1 Tout mode d'occupation des sols en raison de la présence de zone humide.

DANS LA ZONE N :

1. Tout mode d'occupation autre que ceux précisés dans l'article N2 est interdit.
2. Les constructions implantées à moins de 6m des cours d'eau sont interdites.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

SONT ADMISES, SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES DANS LA ZONE N (NATURELLE)

1. Les postes d'observation de la faune.
2. L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher déjà construite.
3. La réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics liés au transport d'énergie.
4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance de la forêt et des cours d'eau.
5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre, sauf dans le cas où sa reconstruction le rendrait incompatible avec son environnement actuel.
6. Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice des services publics.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

1. Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1. En présence du réseau public d'alimentation en eau potable, tout établissement recevant du personnel ou du public doit y être raccordée.

En l'absence du réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau est réalisée par les soins de l'exploitant, par captage, forage ou puits particuliers. Ces dispositifs sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

EAUX USEES

2. Les dispositifs d'assainissement individuels autonomes sont interdits dans les périmètres de protection rapprochée de captage des eaux inscrits sur les documents graphiques.

EAUX PLUVIALES

3. L'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de réservoirs, puits perdus et drainage, de manière adaptée à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la

charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma de l'étude hydraulique du secteur concerné s'il existe.

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

1. Les constructions seront implantées avec une marge minimale de 3m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- Pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance minimum de tout point d'une construction aux limites séparatives devra être au moins égale à 6m.

2. Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant
- Pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol est limitée à 15m² pour les postes d'observation de la faune.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CALCUL DE LA HAUTEUR

1. La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant avant tout affouillement et exhaussement liés à la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Le point de référence de la hauteur ne peut être pris que dans le périmètre d'emprise au sol de la construction et non sur l'ensemble de la parcelle.

En cas de terrain en pente, il sera calculé la cote moyenne du terrain naturel dans l'emprise de la construction projetée.

2. Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques (pente supérieure à 5 %) ou fonctionnelles (clochers, équipement public...), dans le respect des sites urbains et naturels.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2. La hauteur maximale est fixée à 4m au faîtage

3. Cet article ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 – ASPECTS EXTERIEURS

1. Les constructions s'intégreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

1. Il n'est pas fixé de règles.