

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de Cesny-aux-Vignes

Plan Local d'Urbanisme



4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

1. Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cesny-aux-Vignes.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles caractérisent plus particulièrement les bourgs ainsi que ses extensions récentes et accueillent principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme
- Les zones humides
- Les zones inondables
- Les bâtiments agricoles

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatif et n'ont pas de caractère opposable.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

Dispositions applicables en zone U

ZONE U

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

- **Ue : zone urbaine représentant les équipements**

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En zones humides, tous les affouillements et exhaussements de sol

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article U1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ue, sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

Dispositions applicables en zone U

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions, de la voie existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions de s'appliquent pas aux ouvrages techniques

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

- Non réglementé

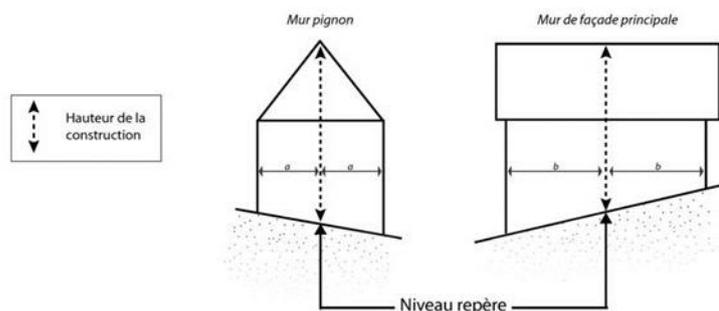
ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementé

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage où à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

Dispositions applicables en zone U



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Façade :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

Extensions :

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

Dispositions applicables en zone U

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région;

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Les clôtures en façade (sur voiries, espace commun et espace public) ne pourront excéder 1,50 mètre et pourront être composées :
 - Soit d'un mur en soubassement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre éventuellement rehaussé d'un grillage ou de lisses en bois, métal ou PVC et doublé ou non d'une haie vive.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder 2 mètres.
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Sauf contrainte techniques, les murs en pierre seront restaurés à l'identique.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.
- Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les autres bâtiments :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.

Dispositions applicables en zone U

- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales (cf annexes).
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. Toute suppression d'un linéaire de haie entraînera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions applicables en zone Ux

ZONE Ux

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone urbaine réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de services

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements industriels lourds susceptibles de causer de graves dommages à l'environnement
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux2
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de services, sous condition de ne pas augmenter les nuisances au regard des zones d'habitat voisines.
- les habitations sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées à l'intérieur du bâtiment à usage professionnel
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères....

ARTICLE Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées :
 - Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
 - Eaux usées industrielles et artisanales : les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dispositions applicables en zone Ux

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

ARTICLE Ux5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE Ux6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Sur la marge de reculement, pourront être implantés des bâtiments techniques de faible emprise tels que poste transformateur, local d'accueil...

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

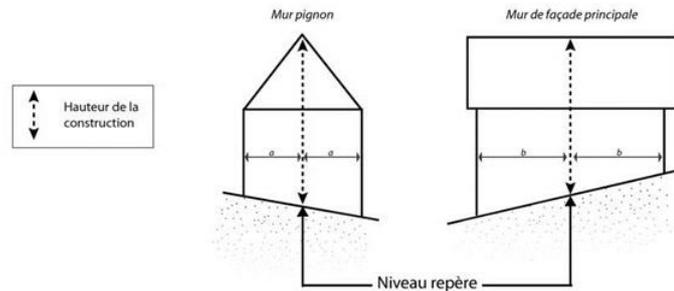
ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci .

Dispositions applicables en zone Ux



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services publics et services d'intérêt général

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect extérieur :

- Les constructions doivent présenter autant que possible une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne économie générale et d'une bonne intégration dans le paysage
- Les façades doivent présenter une unité architecturale sur toutes les faces du bâtiment
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage

Les clôtures :

- Les clôtures constituées de grille et de grillage seront doublées d'une haie vive bocagère.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. Toute suppression d'un linéaire de haie entraînera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

Dispositions applicables en zone Ux

ARTICLE Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE Ux15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE Ux16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions applicables en zone AU

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Dispositions applicables en zone 1AU

Zone 1AU

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article 1 et sous condition de respecter les principes des orientations d'aménagement.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Dispositions applicables en zone 1AU

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

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

- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

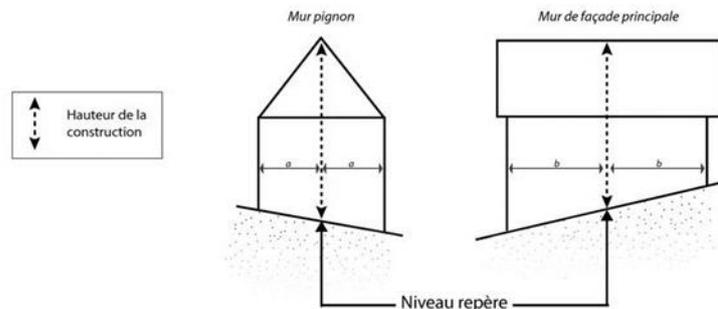
- Non règlementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

Dispositions applicables en zone 1AU

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage où à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région;

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux;

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Dispositions applicables en zone 1AU

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les clôtures :

- Les clôtures en façade (sur voiries, espace commun et espace public) ne pourront excéder 1,50 mètre et pourront être composées :
 - Soit d'un mur en soubassement d'une hauteur maximale de 0.80 mètre éventuellement rehaussé d'un grillage ou de lisses en bois, métal ou PVC et doublé ou non d'une haie vive.
 - Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
- Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder 2 mètres.
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.
- Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les autres bâtiments :

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie

Dispositions applicables en zone 1AU

doivent être traités en espaces verts

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. Toute suppression d'un linéaire de haie entrainera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, un nouveau brise-vent constitué de végétaux d'essences locales doit être créé.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique)

Dispositions applicables en zone A

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables en zone A

ZONE A

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Ac : secteur identifiant la carrière**

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

En zones humides, tous les affouillements et exhaussements de sol

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- Secteurs de débordement de nappe : sont interdites toute nouvelle construction.

Dans les secteurs concernés par le risque lié aux cavités souterraines, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes nécessaire à l'exploitation agricole
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que :
 - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
 - que l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m². Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
 - que le nombre d'annexes créées après la date d'approbation du PLU soit au maximum de 3 pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m² (hors piscine).
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les annexes destinées à l'hébergement d'animaux domestiques (hors activité agricole principale) à condition :
 - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en

Dispositions applicables en zone A

- cas de toitures-terrasses – limité à un seul niveau (RDC).
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m².
- qu'ils soient implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- Un seul abri est autorisé par unité foncière.
- Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.
- La densité de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif 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.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés.

Dans les secteurs concernés par le risque lié aux glissements de terrains, avant toute construction :

- Des études géotechniques doivent être réalisées
- L'assainissement autonome est à proscrire
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque

En secteur Ac, sont uniquement autorisés :

- L'exploitation des carrières
- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction des matériaux de carrière.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures et ceux nécessaires aux constructions et installations admise dans la zone.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des

Dispositions applicables en zone A

propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions agricoles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois au sein d'une même unité foncière, l'implantation en limite séparative est autorisée.
- les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Les annexes destinées à l'hébergement d'animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent.
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

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

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

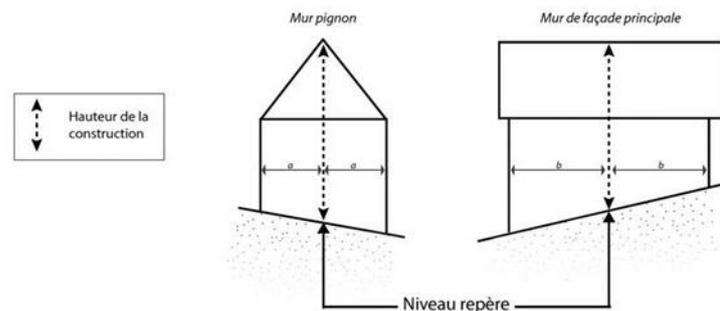
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une emprise au sol totale de 130 m².
- Le nombre d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes est limité à 3 après la date d'approbation du PLU pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m² (hors piscine).
- L'emprise au sol maximale des annexes destinées à l'hébergement d'animaux domestiques (hors activité agricole principale) est limitée à 40 m² (un seul abri est autorisé par unité foncière).
- La densité de l'ensemble des constructions doit être égale ou inférieure à 0,2 de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,

Dispositions applicables en zone A

- jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage où à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



- La hauteur au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Lorsqu'il s'agit d'un abri pour animaux (hors activité agricole), un seul niveau est autorisé.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Façade :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou seront en harmonie

Dispositions applicables en zone A

avec les ouvertures existantes ;

- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Extensions :

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :

- Les constructions neuves devront de manière générale rechercher une intégration harmonieuse dans le bâti existant.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Le matériau de couverture devra rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région;

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;

Vérandas et abris de jardins :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins qui devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à l'environnement.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine*
- *Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique*
- *Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général*

Les bâtiments à usage d'activité :

- Les constructions présenteront une simplicité de volume et une unité de matériau et de teinte.
- Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que la brique creuse ou aggloméré de ciment est interdit pour les bâtiments visibles des voies publiques.

Les clôtures non agricoles:

- La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres
- Les clôtures devront être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives

Dispositions applicables en zone A

bocagères locales.

Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), intégrés de façon harmonieuse à la construction, sont autorisés en façade ou en toiture.
- Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la construction doivent être implantés de façon à limiter leur impact visuel, en assurant une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. Toute suppression d'un linéaire de haie entraînera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

Dispositions applicables en zone N

Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables en zone N

ZONE N

Définition de la zone (à titre informatif) :

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

En zones humides, tous les affouillements et exhaussements de sol

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les opérations de remise en état du milieu naturel
- Les aménagements destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricoles, 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.

En secteur inondable identifié sur le plan, sont uniquement autorisés :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voirie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique, un assainissement individuel en conformité avec la réglementation en vigueur pourra être autorisé
- Eaux pluviales: Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et

Dispositions applicables en zone N

maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions de ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

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

- Non réglementé

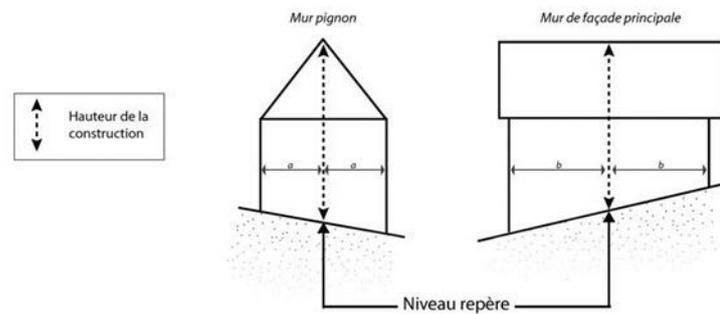
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
 - jusqu' au faîtage, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à 9 mètres à l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

Dispositions applicables en zone N



- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Non réglementé

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies créées devront être constituées d'essences locales
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié au règlement graphique titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, devront faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993). Une commission spécifique composée d'élus instruira les demandes. Toute suppression d'un linéaire de haie entrainera l'obligation de replanter un linéaire équivalent à celui supprimé et de fonctionnalité similaire.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

3. Annexes

Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création d'un accès à une zone 1AU	400 m2	Commune

3. Annexes

Liste des espèces traditionnelles à privilégier dans les haies

Les arbres de haut-jet

- Frênes communs
- Merisiers
- Érables sycomores
- Tilleuls à petite feuille
- Ifs
- Hêtres ou « fayards »
- Ormes
- Chênes pédonculés
- Chênes rouvres
- Chênes rouges d'Amérique
- ...

Les arbres de cépée ou intermédiaires

- Saules blancs
- Saules cendrés
- Saules marsault
- Érables champêtres
- Charmes communs
- ...

Les arbustes

- Églantiers
- Cornouillers mâles
- Bourdaines
- Cornouillers sanguins ou « bois rouge »
- Prunelliers
- Troènes vulgaires
- Buis à feuilles longues
- Noisetiers
- Sureaux
- Aubépines
- ...

3. Annexes

Définitions

Acrotère	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexe	Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale (exemples : garage, piscine, abri de jardin).
Démarche architecturale contemporaine	Est considérée de démarche architecturale contemporaine, toute construction faisant l'objet d'une conception originale et pour laquelle le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"> - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Extension	Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.
Faîtage	Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du plan de toiture.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

3. Annexes

Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limites séparatives	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites latérales séparent deux propriétés et ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Les limites de fonds de parcelles se définissent pour les terrains de forme quadrilatère : est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. L'épaisseur des murs n'est donc plus à prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher.
Unité foncière	Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.