

Commune de Cully

Plan Local d'Urbanisme



4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du:



8, bd du Général Weygand
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50
Télécopie : 02 31 86 00 74
Messagerie : contact@pactarim.fr

Présentation

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CULLY.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

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 correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **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 L123-1-5-III 2 du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs inondables par débordement de cours d'eau. Ces secteurs ont été reportés sur le plan de zonage à partir de la cartographie de l'Atlas des zones inondables de la DREAL Basse Normandie.
- Les possibilités de changement d'usage des bâtiments agricoles situés en zone A en raison de leur intérêt patrimonial (article L 123-1-5 II du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtiments agricoles
- Les zones humides

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.

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES URBAINES**

ZONE U

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone caractérisant le bourg, accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales.

Up : secteur correspondant au centre ancien et présentant un enjeu architectural important.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les campings, 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 présentant un risque de remontée de nappe :

- En secteur de débordements de nappe observés : sont interdites toutes nouvelles constructions
- En secteur de profondeur de nappe comprise entre 0 et 1 mètre : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC), interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol
- En secteur de remontée de nappe comprise entre 1 et 2,5 mètres : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

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

Sont autorisés :

- Les constructions ou installations de toute nature (habitat, équipement collectif, commerce ou artisanat, bureau ou services, stationnement) sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 ;
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés ;
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci ;
- Les équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- 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, etc.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, 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 doit être raccordée au réseau public.
- Eaux usées : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser par le constructeur ou l'aménageur. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales ne devra pas perturber le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement non collectif.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE U6 : 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 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - en cas d'extension de bâtiments existants sous réserve que les constructions n'attendent pas à la sécurité et la visibilité le long des voies ;
 - en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.

En secteur Up :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement de fait des constructions existantes, soit par la façade, soit par le pignon.
- Des reculs différents pourront être autorisés sous condition d'assurer une continuité bâtie du front urbain par l'édification de murs, porches et autres éléments construits s'intégrant de manière harmonieuse dans l'environnement.



Alignement alternant pignon et façade



Alignement créé par un front bâti continu

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparatives en adossement à des bâtiments existants dès lors que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants ;
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Sont néanmoins autorisées sur les limites séparatives les annexes et extensions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

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

- Sans objet

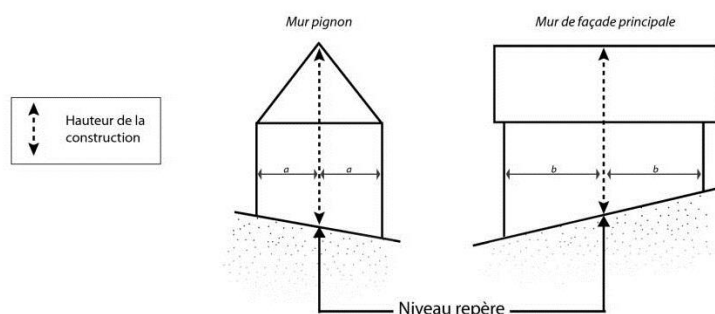
ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

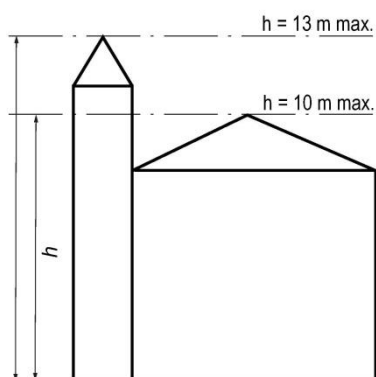
ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de la construction principale doit rester en harmonie avec celle des constructions principales avoisinantes.
- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques) est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Dans le cadre de la réalisation d'éléments architecturaux de type tourelle, la hauteur peut être portée à 13 mètres sur une emprise maximale de 20% de la toiture.



En secteur Up :

- Des hauteurs différentes pourront être imposées pour assurer une insertion harmonieuse dans le bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques.

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

Conformément à l'article R111-21 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 :

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.

Les constructions neuves et leurs annexes :

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

Volume et composition des constructions :

- Les constructions seront de volume simple ou d'un assemblage de volumes simples, perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèles pour respecter le bâti traditionnel.

Façade :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.

Toiture :

- La toiture principale des bâtiments sera composée de deux pentes symétriques appuyées sur le même faitage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 60°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être imposée.
- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile plate naturelle ou vieillie ou de l'ardoise.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique d'inclinaison inférieure à 40° dont le matériau sera d'aspect identique au bâtiment principal.

Annexes, appentis, vérandas...

- Ils présenteront une simplicité de formes ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales. Les vérandas seront autorisées dès lors qu'elles s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.

Dans la mesure où une construction neuve ou une extension s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, bâti et non bâti, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée à l'environnement global de la commune,
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ; sous réserve d'une bonne intégration,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Les clôtures :

- L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes ;
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade devra être composée soit d'un mur plein, sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques, soit d'un soubassement d'une hauteur minimale de 0,80 mètres éventuellement rehaussé d'un grillage ou de lisses en bois et doublée d'une haie vive.
- En limites séparatives, la clôture pourra également être constituée depuis le sol d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locale ou d'un treillis.

- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les clôtures pouvant être autorisées le seront si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locale.
- Sont interdits les panneaux préfabriqué, plein ou évidé.

Les autres bâtiments :

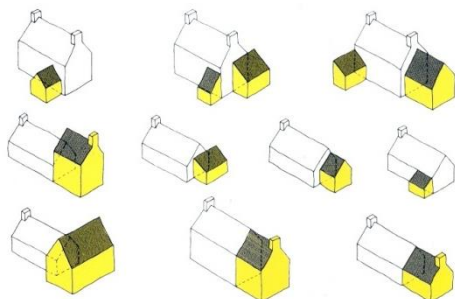
- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits ou de bardage bois.
Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

En secteur Up :

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents, s'ils sont destinés à l'être, chaque fois que cela sera possible.
- En cas d'architecture à panneaux dont seules les parties en pierres de taille sont destinées à rester apparents, les moellons seront de préférence enduits au mortier de chaux blanches et de sable du pays.
- Les murs de moellons de façades apparents devront être rejointoyés au mortier de chaux blanche.
- 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.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie ou en ardoise dans le cas d'une restauration.
- 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.



CAUE 14

L'agrandissement par juxtaposition de volumes simples perpendiculaires ou parallèles à l'axe du faîtage permet de préserver le caractère original de la construction.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes. Le matériau de référence est le bois.
- Les menuiseries (fenêtres et volets) seront de teinte claire (blanc, blanc-cassé, beige, bleu clair, gris clair), en privilégiant le blanc.

Clôtures, porches et portails :

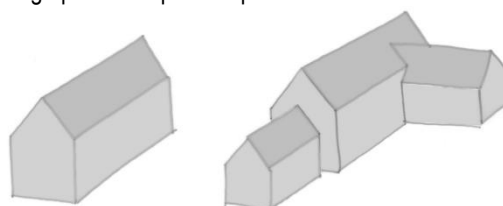
- Les murs et porches en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les portails seront de formes simples et leur teinte sera en harmonie avec celles des huisseries de la construction principale.

Les constructions neuves et leurs annexes :

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

Volume et composition des constructions :

- Les constructions seront de volume simple ou d'un assemblage de volumes simples, perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèles pour respecter le bâti traditionnel.

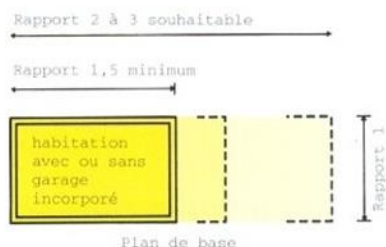


CAUE 14

Exemples de volumes simples inspirés du bâti traditionnel du Bessin.

Proportions :

- Les constructions seront de proportion allongée avec un rapport compris entre 1,5 et 3 entre la largeur et la longueur.
- Sont interdites les proportions horizontales qui tassent la construction (largeur trop importante et hauteur de façade basse) et les proportions verticales qui étirent la construction (faible largeur et hauteur de façade importante).



CAUE 14



Des proportions allongées

Toiture :

- La toiture des bâtiments principaux sera composée de deux versants symétriques appuyés sur le même faitage
- La pente des versants sera comprise entre 40 et 50 degrés, sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être autorisée voire imposée
- Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes), une pente unique d'inclinaison inférieure à 40° peut être admise ;
- Le matériau utilisé devra présenter l'aspect de la tuile ou de l'ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement qui justifie un autre choix.
- Les ouvertures en saillie dans la toiture devront être implantées dans la moitié inférieure du versant et être de forme rectangulaire dans le sens de la hauteur. Sont autorisées : les lucarnes à bâtière ou à linteau arrondi.
- Les souches de cheminées doivent être implantées dans l'axe du faitage.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Les toitures à croupe sont interdites.

Zone U



Lucarne à linteau arrondi
CAUE 14



Lucarne à bâtière

Toiture de l'Est du Bessin : emploi de la tuile, pente importante Lucarnes autorisées respectant le bâti traditionnel

Façades :

- Chaque façade devra présenter des formes simples et une unité de matériaux
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit à la chaux. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter aux teintes des constructions traditionnelles environnantes (teintes claires).
- Les imitations de matériaux sont proscrites (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc.)
- Les éléments en saillie (balcon, auvent) sont interdits.
- Les pignons peuvent être à surmonts lisses ou à redents (pas de chat ou pas de moineau).



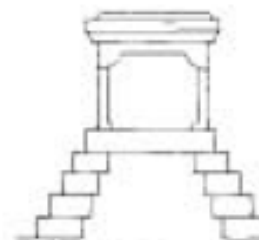
Pierre calcaire



Des façades claires



Pignon à redents (en pas de moineau)



CAUE 14

Haut de pignon à redents avec cheminée dans l'axe du faitage

Ouvertures :

- Les ouvertures auront des proportions plus hautes que larges et seront disposées de façon symétrique par rapport à la porte d'entrée.
- Le rythme des ouvertures s'inspirera des caractéristiques du bâti ancien
- Les menuiseries (fenêtres et volets) seront de teinte claire (beige, blanc-cassé, bleu clair, gris clair), en privilégiant le blanc. Le matériau de référence est le bois.
- Les pignons doivent comporter un nombre d'ouvertures limité

Zone U



Des ouvertures plus hautes que larges



Une disposition symétrique par rapport à la porte d'entrée

Dans la mesure où une construction neuve ou une extension s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, bâti et non bâti, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée à l'environnement global de la commune,
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ; sous réserve d'une bonne intégration,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

Les clôtures :

- L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes ;
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade devra être composée soit d'un mur plein, sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques, soit d'un mur bahut surmonté d'une clôture bois ou en ferronnerie ou doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- En limites séparatives, la clôture pourra également être constituée depuis le sol d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locale ou d'un treillis.

- Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans cette clôture.
- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locale.
- Sont interdits les panneaux préfabriqués, plein ou évidés.

Portails :

- Les portails seront de formes simples et leur teinte sera en harmonie avec celles des huisseries de la construction principale.



Exemple de portail dont pourront s'inspirer les nouvelles réalisations

Antennes et pylônes :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics ;
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

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 autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou être remplacées par des plantations d'essences locales ;
- Les installations pouvant émettre des nuisances esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran ;
- Les haies devront être constituées d'essences locales.

Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Modalités de conservation des haies de la commune :
- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.
- Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :
- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés et des vergers identifiés dans le document graphique
- L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

Zone 2AU

Définition de la zone (à titre informatif) :

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan local d'Urbanisme. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient compromettre l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures nécessaires à l'aménagement ultérieur de la zone
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

- 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, etc.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, 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 doit être raccordée au réseau public.
- Eaux usées : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser par le constructeur ou l'aménageur. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparatives en adossement à des bâtiments existants dès lors que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants ;
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

Zone 2AU

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

- Sans objet

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Sans objet

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT

- Sans objet

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE 2AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE 2AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Dispositions particulières applicables aux
ZONES AGRICOLES

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.

Ah : secteur agricole urbanisé.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone, à l'exception des dispositions de l'article 2 ;
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- 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 présentant un risque de remontée de nappe :

- En secteur de débordements de nappe observés : sont interdites toutes nouvelles constructions
- En secteur de profondeur de nappe comprise entre 0 et 1 mètre : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC), interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol
- En secteur de remontée de nappe comprise entre 1 et 2,5 mètres : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)
- **En zone inondable** : sont interdites toutes nouvelles constructions. De plus, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit.

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

- Les constructions à usage d'habitation à proximité immédiate de l'exploitation et uniquement si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- La construction de bâtiments agricoles ;
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole ;
- 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 ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique dans le cadre d'une diversification des activités de l'exploitant, et sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole.

En zone inondable sont uniquement autorisés :

- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation

Zone A

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

En secteur Ah, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lorsque la surface de plancher du bâtiment d'habitation est égale ou inférieure à 50 m², une extension de 50 % de la surface de plancher de la construction initiale pourra être autorisée
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou situées à proximité des habitations existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- L'aménagement d'espaces de stationnement enherbés.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés

En zone inondable sont uniquement autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière, réseau divers, notamment électrique et circulation des fluides.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

En zone inondable, les implantations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport aux cours d'eau.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- 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, etc.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, 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 : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies,
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres.

Zone A

- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparatives en adossement à des bâtiments existants dès lors que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants ;
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Sont néanmoins autorisées sur les limites séparatives les annexes et extensions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

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

- Sans objet

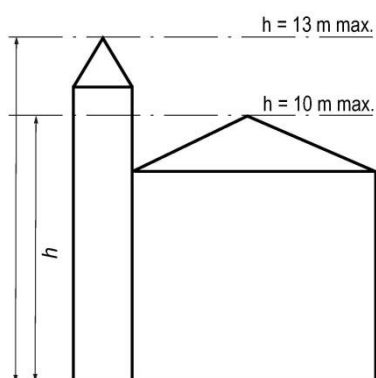
ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- En secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 30% de la parcelle.
- **En zone inondable**, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques) est limitée à 10 mètres au faîtage.

Dans le cadre de la réalisation d'éléments architecturaux de type tourelle, la hauteur peut être portée à 13 mètres sur une emprise maximale de 20% de la toiture.



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

Conformément à l'article R111-21 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. »

Zone A

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- 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.

Extensions :

- Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ;
- Le matériau de couverture sera d'aspect similaire à celui de la construction principale en cas d'extension.

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 :

Volume et composition des constructions :

Les constructions présenteront un volume simple ou un assemblage de volumes simples, perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faîtage parallèles. Le plan de la construction sera nettement rectangulaire dans le sens du faîtage, ce dernier devant être parallèle à ceux des constructions avoisinantes.

Façade :

- L'aspect des matériaux ou revêtements employés sera choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.

Toiture :

- La toiture principale des bâtiments sera composée de deux pentes symétriques appuyées sur le même faîtage. La pente des versants sera comprise entre 40 et 60°. Toutefois, dans le cas de bâtiments accolés, une pente identique à celle du bâtiment voisin pourra être imposée.
- Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect de la tuile plate naturelle ou vieillie ou de l'ardoise.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont le matériau sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où une construction neuve ou une extension s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, bâti et non bâti, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée à l'environnement global de la commune,
 - Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ; sous réserve d'une bonne intégration,
 - Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.
-

Les clôtures :

- L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes ;
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade devra être composée soit d'un mur plein, sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques, soit d'un soubassement d'une hauteur minimale

Zone A

de 0,80 mètres éventuellement rehaussé d'un grillage ou de lisses en bois et doublée d'une haie vive.

- En limites séparatives, la clôture pourra également être constituée depuis le sol d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locale ou d'un treillis.
- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les clôtures pouvant être autorisées le seront si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locale.
- Sont interdits les panneaux préfabriqué, plein ou évidé.
- **En zone inondable** les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Antennes et pylônes :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics ;
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Pour les bâtiments à usage d'activité

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

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou être remplacées par des plantations d'essences locales ;
- Les bâtiments agricoles nouvellement édifiés doivent être masqués des voies ou des vues lointaines par une haie composée d'arbres ou d'arbustes d'essences locales ;
- Les installations pouvant émettre des nuisances esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran ;
- Les haies devront être constituées d'essences locales.

Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Modalités de conservation des haies de la commune :
- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à

Zone A

l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.

- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

- Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :
- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés et des vergers identifiés dans le document graphique

- L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet

Dispositions particulières applicables aux
ZONES NATURELLES

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.

- Nh : secteur naturel urbanisé.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2 ;
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse.

- En zone humide, sont interdits toute construction, les affouillements, les exhaussements de sol et toute opération conduisant à l'imperméabilisation du sol

Dans les secteurs présentant un risque de remontée de nappe :

- En secteur de débordements de nappe observés : sont interdites toutes nouvelles constructions
- En secteur de profondeur de nappe comprise entre 0 et 1 mètre : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC), interdiction d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol
- En secteur de remontée de nappe comprise entre 1 et 2,5 mètres : interdiction des sous-sols, interdiction de l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

- **En zone inondable** : sont interdites toutes nouvelles constructions. De plus, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit.

- **En secteur concerné par le risque de glissements de terrain** : sont interdites toutes nouvelles constructions

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 chemins piétonniers, les aires de stationnement et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- La construction de bâtiments agricoles
- La construction de petits bâtis légers d'une surface maximale de 30 m²
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, *en secteur Nh*, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lorsque la surface de plancher du bâtiment d'habitation est égale ou inférieure à 50 m², une

Zone N

extension de 50 % de la surface de plancher de la construction initiale pourra être autorisée

- Les annexes de taille mesurée contiguës ou situées à proximité des habitations existantes, d'une superficie inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- L'aménagement d'espaces de stationnement enherbés.
- La reconstruction à l'identique après sinistre dès lors que ceux-ci ont été légalement autorisés
- La reconstruction à partir d'éléments existants des constructions anciennes

En zone inondable sont uniquement autorisés :

- L'extension mesurée des constructions existantes et sous réserve d'aménagement afin de protéger les équipements techniques tels que chaudière, réseau divers, notamment électrique et circulation des fluides.
- Les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

En zone inondable, les implantations devront respecter un recul de 25 mètres par rapport aux cours d'eau.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- 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, etc.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, 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 : l'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser par le constructeur ou l'aménageur. En outre, le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ;
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en limite séparatives en adossement à des bâtiments existants dès lors que par leur volume et leur aspect, elles ne dénaturent pas le caractère des lieux existants ;
 - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Zone N

- Sont néanmoins autorisées sur les limites séparatives les annexes et extensions dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

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

- Sans objet

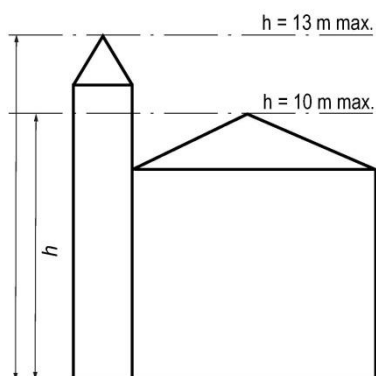
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 30% de la parcelle.
- En zone inondable, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de la superficie du terrain.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des superstructures, cheminées et ouvrages techniques) est limitée 10 mètres au faîtage.

Dans le cadre de la réalisation d'éléments architecturaux de type tourelle, la hauteur peut être portée à 13 mètres sur une emprise maximale de 20% de la toiture.



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

Conformément à l'article R111-21 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 :

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.

Dans la mesure où une construction neuve ou une extension s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, bâti et non bâti, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine de qualité également intégrée à l'environnement global de la commune,
 - Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique ; sous réserve d'une bonne intégration,
 - Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.
-

Zone N

Les clôtures :

- L'aspect, les dimensions et les matériaux utilisés devront être en harmonie avec la construction principale et les clôtures avoisinantes ;
- Leur hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres.
- Afin d'assurer la continuité du bâti sur rue, la clôture en façade devra être composée soit d'un mur plein, sous réserve qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques, soit d'un soubassement d'une hauteur minimale de 0,80 mètres éventuellement rehaussé d'un grillage ou de lisses en bois et doublée d'une haie vive.
- En limites séparatives, la clôture pourra également être constituée depuis le sol d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locale ou d'un treillis.
- Les murs en pierres seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les clôtures pouvant être autorisées le seront si elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies publiques.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit d'une teinte assortie à celle de la construction principale ;
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre la forme d'une haie vive composée d'essences locale.
- Sont interdits les panneaux préfabriqué, plein ou évidé.

- **En zone inondable** les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Antennes et pylônes :

- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques doivent être placées de façon à en réduire l'impact notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics ;
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits ou de bardage bois.
Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières ;
- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou être remplacées par des plantations d'essences locales ;
- Les installations pouvant émettre des nuisances esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran ;
- Les haies devront être constituées d'essences locales.

Dispositions applicables aux éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme :

- Modalités de conservation des haies de la commune :
- Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie.
- Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition

par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.

- Toute coupe à blanc d'une haie devra obligatoirement se régénérer naturellement ou faire l'objet d'une replantation à l'aide d'essences végétales locales adaptées et préalablement définies par les structures compétentes.
- La valorisation économique ou énergétique du bois ne doit en aucun cas compromettre l'existence et la pérennité de la haie concernée.

- Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :
- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés et des vergers identifiés dans le document graphique

- L'entretien traditionnel de la haie ou du talus (émondage, élagage, abattage, enlèvement des arbres chablis et mort, coupe à blanc) n'est pas soumis à déclaration préalable.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Sans objet

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES




- Sans objet

ANNEXES





Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Création de stationnements pour le cimetière	1 533 m ²	Commune
2	Création d'un bassin de rétention	2 219 m ²	Commune
3	Aménagement de la voirie	252 m ²	Commune
4	Aménagement de la voirie	446 m ²	Commune
5	Aménagement paysager	1990 m ²	Commune
6	Aménagement de la voirie	190 m ²	Commune
7	Aménagement de la voirie	145 m ²	Commune
8	Création d'un bassin de rétention	4 298 m ²	Commune
9	Création d'un bassin de rétention	6 813 m ²	Commune
10	Création d'un chemin	214 m ²	Commune
11	Aménagement de la voirie	309 m ²	Commune
12	Aménagement de la voirie	323 m ²	Commune
13	Aménagement pour l'écoulement des eaux de surface	160 m ²	Commune

Bâtiments remarquables au titre de l'article L123-1-5-III 2° CU

	<p>Portail ancien</p>	<p>Parcelle n°6 Section AC</p>
	<p>Calvaire</p>	<p>Parcelle n°12 Section AK</p>
	<p>Eglise</p>	<p>Parcelle n°25 Section AL</p>

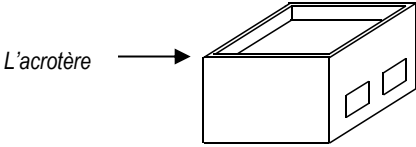
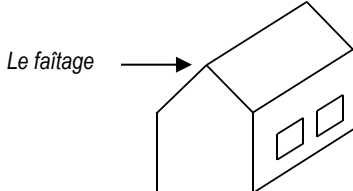
Annexes

	<p>Lavoir</p>	<p>Parcelle n°12 Section AI</p>
	<p>Fontaine de Guerville</p>	<p>Parcelle n°35 Section AI</p>
	<p>Grange</p>	<p>Parcelle n°139 Section AB</p>
	<p>Chapelle</p>	<p>Parcelle n°139 Section AB</p>
	<p>Corps de Logis</p>	<p>Parcelle n°139 Section AB</p>

Annexes

	<p>Lavoir</p>	<p>Parcelle n°61 Section AB</p>
	<p>Four à pain</p>	<p>Parcelle n°155 Section AB</p>
	<p>Puits</p>	<p>Parcelle n°51 Section AE</p>
	<p>Four à pain</p>	<p>Parcelle n°53 Section AE</p>

Définitions

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.	
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.	
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...	
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.	
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 L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.	
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.	
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. 	
Equipement 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.	
Faîtage	Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre les deux versants d'une toiture dans leur partie haute.	
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.	
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.	

Annexes

Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
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.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.