

Commune de
CESNY BOIS HALBOUT
Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Elaboration du PLU :

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

1. *Dispositions générales*

Dispositions générales

1. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cesny Bois Halbout.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

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

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

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative aux carrières et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

3. Division du territoire en zones

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 « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

1. Dispositions générales

- **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
 - UB : Zone urbaine représentant les centres anciens et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales
 - UC : Zone urbaine de densité plus faible caractérisant l'extension des bourgs
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - 1AU : Zone à vocation principale d'habitat destinée à être urbanisée
 - 1AUe : Zone à vocation d'équipements destinée à être urbanisée
 - AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme et réservée principalement à l'habitat
 - AUX: Zone à urbaniser destinée aux activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, 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.
 - Ae : secteur autorisant l'implantation des éoliennes
- **Les naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, 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.
 - Ne : secteur identifiant le groupe scolaire

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. Dispositions générales

6. Archéologie

Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Selon l'article R111-4 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 sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

7.1. Patrimoine architectural et urbain

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R421-17 du Code de l'Urbanisme.

7.2 Patrimoine naturel

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé figurant comme tel aux documents graphiques du PLU interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du Code Forestier

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

2. Dispositions applicables par zone

Zone UB

Zone urbaine représentant les centres anciens et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales

- **UBa** : Secteur urbanisé non desservi par l'assainissement collectif

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Terrains aménagés pour le camping
- 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)

En secteur UBa, est également interdite :

- Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activité

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat

Sauf en secteur UBa, sont également autorisés

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- 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 UB3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UB4 : 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 secteur UBa*, le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est admis.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.

En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, sauf dans les zones d'accès au garage où le recul doit être au moins de 5 mètres
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions 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.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent

ARTICLE UB11 : 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Façade :

- 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 :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques de fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

2. Dispositions applicables par zone

Pour les bâtiments à usage d'activité :

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

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales traditionnelles
- Les murs existants devront être conservés et restaurés.
- Les clôtures nouvelles sur rue seront d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles pourront prendre la forme de :
 - murs et murets de pierre
 - murs enduits
 - clôtures à claire voie
 - grillages doublés d'une haie vive avec à la base, un muret de 40 cm minimum enduit, peint ou en pierre
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

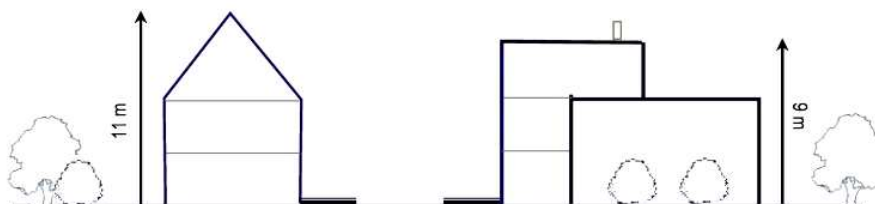
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0.8



Alignement ou
retrait de 3m minimum
(sauf dans les zones d'accès
au garage = 5m minimum)

Pour information, dans la zone UB, les articles UB5, UB8, UB9 ne sont pas réglementés.

2. Dispositions applicables par zone

Zone UC

Zone urbaine de densité plus faible caractérisant l'extension des bourgs. Accueillant principalement de l'habitat, les activités compatibles y sont également autorisées.

- **UCr** : Secteur de risque de remontée de la nappe phréatique

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Terrains aménagés pour le camping
- 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 installations classées pour la protection de l'environnement
- Les sous-sols en secteur UCr

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités 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
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UC4 : 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

2. Dispositions applicables par zone

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions 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.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent

ARTICLE UC11 : 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Façade :

- 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 :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques de fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments à usage d'activité :

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

2. Dispositions applicables par zone

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales traditionnelles
- Les murs existants devront être conservés et restaurés.
- Les clôtures nouvelles sur rue seront d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles pourront prendre la forme de :
 - murs et murets de pierre
 - murs enduits
 - clôtures à claire voie
 - grillages doublés d'une haie vive avec à la base, un muret de 40 cm minimum enduit, peint ou en pierre
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles

ARTICLE UC12 : STATIONNEMENT

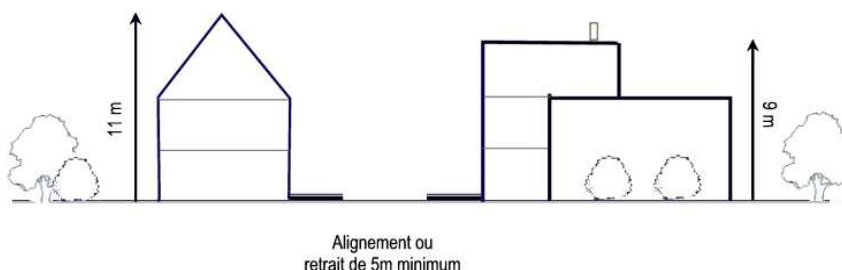
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle

ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0.4



Pour information, dans la zone UC, les articles UC5, UC8, UC9 ne sont pas réglementés.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

2. Dispositions applicables par zone

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat. 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. Cette urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble et conformément aux principes d'aménagement présentés dans le schéma afférant à la zone. Elle devra en outre comprendre 5% de logements locatifs.

- **1AUe** : Secteur réservé à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs

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

- Sauf en secteur 1AUe, sont autorisées les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1AU1.
- En secteur 1AUe, sont uniquement autorisées les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.
- Les voies nouvelles en impasse, desservant plusieurs bâtiments, doivent permettre le demi tour par une manœuvre simple de tous les véhicules légers et de secours ainsi que des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

2. Dispositions applicables par zone

- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

- Les constructions 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.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sauf en zone 1AUe, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère

ARTICLE 1AU11 : 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Façade :

- 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 :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques de fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales traditionnelles
- Les murs existants devront être conservés et restaurés.
- Les clôtures nouvelles sur rue seront d'une hauteur maximum de 2 mètres. Elles pourront prendre la forme de :
 - murs et murets de pierre
 - murs enduits
 - clôtures à claire voie
 - grillages doublés d'une haie vive avec à la base, un muret de 40 cm minimum enduit, peint ou en pierre

2. Dispositions applicables par zone

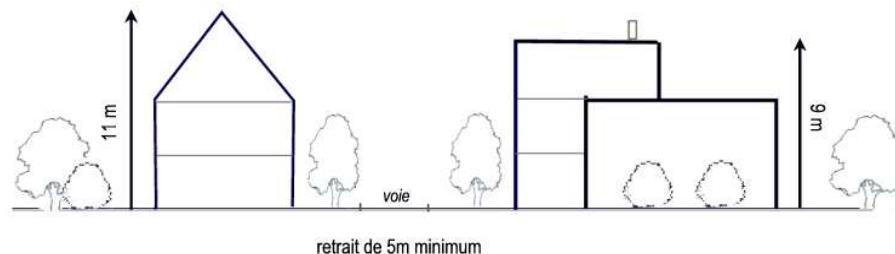
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran



Pour information, dans la zone 1AU, les articles 1 AU5, 1AU8, 1AU9 et 1AU14 ne sont pas réglementés.

2. Dispositions applicables par zone

Zone AU

Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat, elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article 2AU2

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

- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes et de leurs annexes sous réserve de ne pas nuire à la vocation générale de la zone

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les nouveaux réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

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 : Le branchement au réseau collectif est obligatoire.
- 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.
- Autres réseaux : les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain

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

- Les annexes doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives 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.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.

Pour information, dans la zone AU, les articles AU5, AU8, AU9, AU11, AU12, AU13 et AU14 ne sont pas réglementés.

2. Dispositions applicables par zone

Zone AUx

Zone d'urbanisation future destinée aux activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat

ARTICLE AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AUx2
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat
- Terrains aménagés pour le camping
- 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).

ARTICLE AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des équipements publics et les locaux d'habitations exclusivement destinés à la direction, au gardiennage et à la surveillance des installations
- Les constructions et extensions liées aux activités existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat

ARTICLE AUx3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

ARTICLE AUx4 : 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. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUx6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE AUX7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUX9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au point le plus haut

ARTICLE AUX11 : 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. »

- Composition générale

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

- Pignons et façades

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée. En ce sens, seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...) sont autorisées pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

- Ouvertures

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.
- Les aires de stockage extérieures devront être masquées par des haies végétales
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

ARTICLE AUX12 : STATIONNEMENT

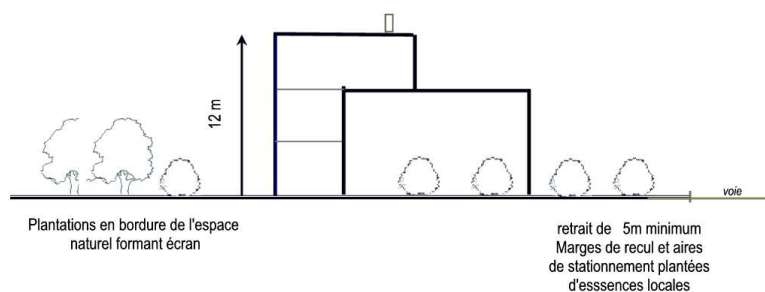
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE AUX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales

2. Dispositions applicables par zone

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran



Pour information, dans la zone AUx, les articles AUx5, AUx8 et AUx14 ne sont pas réglementés.

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

2. Dispositions applicables par zone

Zone A

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

- **Ae** : Secteur autorisant l'implantation d'éoliennes.

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, à un service ou d'intérêt collectif
- les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

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

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension mesurée des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations classées liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

De plus en secteur Ae :

- L'implantation d'éoliennes

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

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 : Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation et locaux assimilés
- Eaux usées : En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

2. Dispositions applicables par zone

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain .

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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- Les bâtiments d'élevage devront être distants des zones AU et U d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au point le plus haut
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :

Façade :

- 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 :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

2. Dispositions applicables par zone

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales traditionnelles
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales traditionnelles
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles

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 aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m² de terrain
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

Pour information, dans la zone A, les articles A5, A8, A9 et A14 ne sont pas réglementés

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

2. Dispositions applicables par zone

Zone N

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

- **Ne** : secteur identifiant le groupe scolaire et le stade

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2 notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes

De plus en secteur Ne :

- Les constructions de bâtiments et d'extensions liées aux équipements existants

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par 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...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

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 : En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

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

- Les annexes non contiguës doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

2. Dispositions applicables par zone

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions 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.
- Dans le cas d'une extension, une distance inférieure pourra être admise.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter
- Les annexes non contiguës ne pourront dépasser 7 mètres au point le plus haut

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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Façade :

- 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 :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Les toitures seront composées de 2 versants à pente symétrique. L'usage de la tôle ondulée et des plaques de fibro ciment est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Les clôtures :

- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

Pour information, dans la zone N, les articles N5, N8, N9, N13 et N14 ne sont pas réglementés.

3. Annexes

Annexes

3. Annexes

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie
1	Extension du cimetière	4511 m ²
2	Elargissement de voie	350 m ²
3	Elargissement de voie	266 m ²
4	Elargissement de carrefour	234 m ²
5	Extension du groupe scolaire	5051 m ²

Liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-7 CU



Château de Bossy

3. Annexes

Définitions

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.
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.
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.
Hauteur l'égoût 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.
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.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
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.

3. Annexes

Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction : a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ; e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.