Département du Calvados (14)

Commune de

CROUAY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : 18/11/2008

Modification du PLU n°1 approuvée le : 18/12/2012

PACT
ARIM des Pays Normands
8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

4.1

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 Crouay.

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

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 11-14, R 11-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles mentionnés au 2 ci-dessous qui demeurent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

R 111-2	relatif à la salubrité et à la sécurité publique
R 111-4	relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
R111-15	relatif au respect des préoccupations de l'environnement
R 111-21	relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3- 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 à 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 modifiées 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 du règlement sanitaire départemental.
- 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 1er août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- 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 L315-2-1 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.

1. Dispositions générales

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 ».

Zones U

- **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.

Zones AU

- **Les zones à urbaniser « AU » :** elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones A

- **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.

Zones N

- **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.
    - Nc : secteur identifiant les carrières
    - Nd : secteur identifiant le dépôt de chair animale (installation classée pour la protection de l'environnement)

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. Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont soumis à autorisation au titre de l'article R443-4 ou de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme, les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100m2 et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

6. 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.

7. 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 R111-3-2 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.

8. 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 L430-1 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 R441-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. 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 prévue 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.

Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Zone U

Zone urbaine de densité moyenne à faible caractérisant les principaux hameaux et leurs extensions

Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Installations et travaux divers (Art R.442-2 du Code de l'Urbanisme) : dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol, parcs d'attraction…
- 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 U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës ou non.
- Les constructions et installations à usage d'activité sous réserve qu'elles ne présentent pas de nuisance pour l'habitat.
- 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.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Article U3 : Accès 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 U4 : Desserte par les reseaux

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

Eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.

Eaux usées :

- Le branchement au réseau collectif est obligatoire. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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 et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Autres réseaux :

- Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article U5 : Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, soit 1 200 m².

Article U6 : 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 et annexes contiguës 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 U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel 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 U8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article U9 : Emprise au sol

- Non réglementé

Article U10 : 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 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. »
- 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.

Constructions neuves :

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 aux teintes 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 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 et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Restauration ou rénovation de constructions anciennes :

Menuiseries :

- les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela est possible.
- 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 les constructions avoisinantes.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, les fenêtres et volets auront des divisions de vitrage et des caractéristiques identiques à la construction à agrandir.

Les clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.
- Les murs existants devront être conservés et restaurés à l'identique.
- Les clôtures nouvelles pourront prendre la forme de :
    - murs et murets de pierre,
    - murs enduits,
    - clôtures à claire voie,
    - grillages doublés d'une haie vive d'essences locales.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

Article U12 : 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 U13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m2 de terrain.
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Article U14 : Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

Zone UX

Il s'agit d'une zone réservée aux établissements commerciaux, artisanaux et aux entrepôts.

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions autres que celles visées à l'article UX 2.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières et des mines.
- Les terrains de camping, caravaning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Les divers modes d'utilisation des sols soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf les affouillements et les exhaussements du sol liés à des opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ou aménagements liés aux travaux de voirie, aux réseaux divers, à des aménagements paysagers ou de sécurisation.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sauf exceptions visées à l'article UX2.
- La création de bâtiments agricoles et de constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux.

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extensions, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux installés dans la zone.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées.

Article UX 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 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...

Accès :

- 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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article UX 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les 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 alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- 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 et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Autres réseaux

- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article UX 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique

- 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 et annexes contiguës 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 UX 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel 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 UX 8 - Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article UX 9 - Emprise au sol

- Non réglementé

Article UX 10 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des bâtiments ne doit pas excéder 12 mètres (silos, ouvrages techniques, cheminées exclus). Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.
- Pour les constructions à usage d'habitation prévues à l'article UX 2 , le nombre maximum de niveaux de construction est fixé R+C y compris les combles aménageables mais non compris les sous-sols.

Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des 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 de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration paysagère.
- 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.

Article UX 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article UX 13 - Espaces libres et plantations

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

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m2 de terrain.
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Article UX 14 - Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée.. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. Elles devront comprendre au moins 20% de logements locatifs.
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, tant en terme de qualité que de quantité.

- *Le **secteur 1AUc** identifie la parcelle destinée à accueillir un commerce et les équipements qui y sont liés (aire de stationnement et maison d'habitation).*

Article 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes de plus de 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations d'intérêt général.
- Les constructions et installations à usage d'activité sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

En secteur 1AUc :

- Les constructions à usage commercial, les équipements et habitations qui y sont liés.

Article 1AU3 : Accès 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 1AU4 : Desserte par les réseaux

- 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. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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 et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Autres réseaux :

- Les réseaux EDF et téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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.
- 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.
- 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 séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AU8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol

- Non réglementé

Article 1AU10 : 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 1AU11 : Aspect exterieur des constructions et aménagement 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.

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 aux teintes 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 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 et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) 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.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m^2 de terrain.
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

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. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient en compromettre l'urbanisation ultérieure.

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 à conditions particulières

- 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.
- Les équipements publics d'intérêt général.

Article AU3 : Accès et voirie

- Non réglementé

Article AU4 : Desserte par les réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les 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 alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales et de ruissellement : Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales au fossé.

Autres réseaux

- Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.
- Les branchements, en domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France-Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, le choix de la technique d'implantation appartenant à ces services.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

- Non réglementé

Article AU6 : Implantation 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.
- 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.
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées 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 4 mètres au faîtage.

Article AU8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article AU9 : Emprise au sol

- Non réglementé

Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

- Non réglementé

Article AU11 : Aspect extérieur

- Les constructions devront être en harmonie avec le bâti existant.

Article AU12 : Stationnement

- Non réglementé

Article AU13 : Espaces libres et plantations

- Non réglementé

Article AU14 : Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Zone A

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

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 habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 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 constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Article A3 : Accès 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 réseaux

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 devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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 et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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 séparatives

- 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.

Article A8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol

- Non réglementé

Article A10 : Hauteur maximale des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation : 7.5 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 aménagement 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 aux teintes 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 est interdit.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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.
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

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 plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Article A14 : Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Zone N

Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.
Cette zone comprend également les habitations ou groupe d'habitations isolées au sein des zones naturelles ou agricoles

- *Le **secteur Nc** identifie les carrières*
- *Le **secteur Nd** identifie le dépôt de chair animale, installation classée pour la protection de l'environnement.*

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'activité.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes autres que visés à l'article N2.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

- Les installations et travaux divers d'intérêt général.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m². Pour les constructions dont la surface de plancher est déjà égale ou supérieure à 250 m², l'agrandissement autorisé est limité à 30 % de la surface de plancher existante.
- Les annexes non destinées à l'habitation, contiguës ou non des habitations existantes, sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas 40 m²d'emprise au sol.
- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m2.

En secteur Nc :

- l'exploitation et l'ouverture de carrières.

En secteur Nd :

- les installations nécessaires au fonctionnement du dépôt de chair animale.

Article N3 : Accès 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 réseaux

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 devra être assainie par un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

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 et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

- En l'absence de réseau public d'assainissement et sous réserve du résultat d'analyse des sols, les nouvelles constructions doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie minimum permettant un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article N6 : 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 et annexes contiguës 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 N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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.
- Les annexes destinées à accueillir des animaux (poulaillers, clapiers,...) doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article N8 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol

- Non réglementé

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage.
- Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, etc.

Article N11 : Aspect exterieur des constructions et aménagement 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.

Constructions neuves :

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 aux teintes 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 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 et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Restauration ou rénovation de constructions anciennes :

Menuiseries :

- les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela est possible.
- 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 les constructions avoisinantes.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, les fenêtres et volets auront des divisions de vitrage et des caractéristiques identiques à la construction à agrandir.

Clôtures :

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales.
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur.

Article N12 : 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 N13 : Espaces libres et plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m2 de terrain.
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran.

Article N14 : Coefficient d'occupation des sols

- Non réglementé

Annexes

Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie
1	Création d'une réserve incendie	Environ 640 m²

Liste des bâtiments ou ensembles bâtis identifiés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme

Depuis la loi paysage n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection. L'article 3 de cette loi modifie l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme en introduisant la prise en compte et la préservation de la qualité de ces paysages, et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan d'occupation des sols et non soumis à un régime d'autorisation doivent l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

Corps de ferme
Le Saut Bénard

Parcelle n :6
Section OA

Manoir de Conjon

Parcelle n :493
Section OB

3. Annexes

Manoir de Longeau

Parcelles n :246 et 421
Section OA

Ferme du Vivier

Parcelle n :514
Section OB

Corps de ferme
Le Lieu Hardoin

Parcelle n :515
Section OB

3. Annexes

Chapelle Notre Dame Parcelle n :73 Section OB

Fours à chaux Parcelle n :324 Section OB

Fours à chaux Parcelle n° 95 Section OB

3. Annexes

Lavoir Chemin rural des Fontaines

Lavoir Voie Communale n° 9

Puits Parcelle n° 17 section OB

Les linéaires de haies à préserver identifiés au règlement graphique

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m2 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 prévoie 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 : - 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.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
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

3. Annexes

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.