

Commune de Canteloup

Plan Local d'Urbanisme



4.1 - Règlement écrit

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



8, bd du Général Weygand
14053 CAEN CEDEX 4

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

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

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

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

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

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage, en application l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage, en application l'article L123-1-5-III 2° du Code de l'Urbanisme

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

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES URBAINES**

ZONE U

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage (ex : activités industrielles).
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

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

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

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

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

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

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 : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées :

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

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative, si leur hauteur comptée à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres, sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge du bâtiment
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

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

- Non réglementé

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 11 mètres au faitage
- La limite de hauteur des constructions des constructions ne s'applique pas pour les constructions comprenant des panneaux solaires et photovoltaïques ou tous autres dispositifs visant à l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Des hauteurs différentes pourront toutefois être autorisées dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales doivent s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne la typologie des volumes, l'échelle et la proportion des percements, et les associations de matériaux et de teinte.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « 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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, la réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales dans la diversité de la construction écologique (matériaux employés et teintes) devront s'intégrer dans le paysage.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un bardage. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures :

- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des constructions traditionnelles voisines.
- La toiture de toutes constructions doit être composée de deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 60°
- Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes,...) attenants à un volume principal composé de deux versants, une pente unique peut être admise.

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

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

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les clôtures nouvelles seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage

Les portails:

- La partie pleine des portails ne devra pas excéder 1,50 mètres de hauteur

Les autres bâtiments :

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

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

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

Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :

- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés identifiés dans le document graphique

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

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- 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

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

Zone 1AU

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage (ex : activités industrielles).
- Les terrains de camping, caravaning, les garages collectifs de caravanes, et le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments, remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur avec un maximum d'une caravane)
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

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

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

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

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu

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

Zone 1AU

- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie
- Soit à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

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

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

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 11 mètres au faitage
- Toutefois, les équipements publics et d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zone 1AU

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

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales doivent s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne la typologie des volumes, l'échelle et la proportion des percements, et les associations de matériaux et de teinte.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « 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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.
- Les règles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation viennent s'ajouter au règlement de la zone.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes, la réhabilitation ou extension de constructions anciennes:

Aspect extérieur :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales dans la diversité de la construction écologique (matériaux employés et teintes) devront s'intégrer dans le paysage.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un bardage. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures :

- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des constructions traditionnelles voisines.
- La toiture de toutes constructions doit être composée de deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 60°
- Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes,...) attenants à un volume principal composé de deux versants, une pente unique peut être admise.

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

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

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les clôtures nouvelles seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive

Zone 1AU

- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage

Les portails :

- La partie pleine des portails ne devra pas excéder 1,50 mètres de hauteur

Les autres bâtiments :

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

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- 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

ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2

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

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

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les reconstructions à l'identique après sinistre
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique du règlement (en application du 2° de l'article R 123-12)

En secteur Ah, sont de plus 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 constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant. L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est fixée dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction initiale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lorsque la surface de plancher du bâtiment d'habitation est égale ou inférieure à 50 m², une extension de 50% de la surface de plancher de la construction initiale pourra être autorisée.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou situées à proximité des habitations existantes, d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres
- Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation
- Toutes constructions devront être implantées à un minimum de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions et installations devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

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

- Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 11 mètres au faitage
- Les extensions peuvent atteindre la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques.

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

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales doivent s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne la typologie des volumes, l'échelle et la proportion des percements, et les associations de matériaux et de teinte.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « 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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

Pour les constructions à usage d'habitation et leur(s) annexe(s)

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

Aspect extérieur :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales dans la diversité de la construction écologique (matériaux employés et teintes) devront s'intégrer dans le paysage.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un bardage. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures :

- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des constructions traditionnelles voisines.
- La toiture de toutes constructions doit être composée de deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 60°
- Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes,...) attenants à un volume principal composé de deux versants, une pente unique peut être admise.

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

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

Les bâtiments à usage d'activité :

Façades et pignons :

- Les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.

Les autres bâtiments :

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

Les clôtures non agricole:

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les clôtures nouvelles seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage

Les portails:

- La partie pleine des portails ne devra pas excéder 1,50 mètres de hauteur

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

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

Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :

- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés identifiés dans le document graphique

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

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les nouveaux bâtiments agricoles et les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par des arbres de hautes tiges et haies d'essence locale formant écran.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

ZONE N

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Dans la zone identifiant sur le plan de zonage le principe de continuité de la trame verte et bleue, seules sont autorisées les infrastructures et réseaux, ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable, au traitement des eaux usées et pluviales, et garantissant un libre passage de la faune et des visiteurs.

En secteur concerné par le risque de glissements de terrain, avant toute construction :

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

En secteur Nh, sont de plus 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 constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant. L'extension mesurée des bâtiments d'habitation est fixée dans la limite de 30% de la surface de plancher de la construction initiale, et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Lorsque la surface de plancher du bâtiment d'habitation est égale ou inférieure à 50 m², une extension de 50% de la surface de plancher de la construction initiale pourra être autorisée.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou situées à proximité des habitations existantes, d'une superficie inférieure à 40 m² d'emprise au sol.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en

application de l'article 682 du Code Civil)

- Les caractéristiques des accès et de la voirie devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile.

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 : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie
- Soit à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
 - Soit en limite séparative
 - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

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

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 11 mètres au faîtage
- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.

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

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales doivent s'intégrer dans le paysage.
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne la typologie des volumes, l'échelle et la proportion des percements, et les associations de matériaux et de teinte.
- Il est rappelé que les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables : « 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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

la réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les annexes :

Aspect extérieur :

- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant. Les constructions neuves, les créations ou innovations architecturales dans la diversité de la construction écologique (matériaux employés et teintes) devront s'intégrer dans le paysage.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit ou un bardage. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toitures :

- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des constructions traditionnelles voisines.
- La toiture de toutes constructions doit être composée de deux versants principaux de pente comprise entre 40 et 60°
- Pour les volumes secondaires (vérandas, appentis, annexes,...) attenants à un volume principal composé de deux versants, une pente unique peut être admise.

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

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

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les clôtures nouvelles seront d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,80 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives d'essences locales doublées ou non d'un grillage

Les portails :

- La partie pleine des portails ne devra pas excéder 1,50 mètres de hauteur

Les autres bâtiments :

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

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

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

Cela implique que sont uniquement soumis à déclaration préalable :

- L'arrachage et ou le dérasement d'une partie (minimum 10ml) ou de la totalité de la haie ou du talus.
- La destruction des espaces boisés identifiés dans le document graphique

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

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations identifiées sur le document graphique doivent être maintenues.
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- 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

ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé




3. Annexes

ANNEXES





3. Annexes

Bâtiments remarquables

Au titre de l'article L.123-1-5-III 2° CU

	<p>Château</p>	<p>Parcelle n°290 Section A</p>
	<p>Maison</p>	<p>Parcelle n°286 Section A</p>
	<p>Ancien corps de ferme</p>	<p>Parcelle n°247 Section A</p>

3. Annexes

	<p>Eglise</p>	<p>Parcelle n°40 Section A</p>
	<p>Bâtiment</p>	<p>Parcelle n°42 Section A</p>
	<p>Corps de ferme</p>	<p>Parcelle n°115 Section A</p>
	<p>Maisons</p>	<p>Parcelle n°46 et 222 Section A</p>