

Commune de Janville

Département du Calvados (14)

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le:
25 octobre 2013

4.2 REGLEMENT ECRIT

Modification du PLU

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

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

Présentation

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

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. Le secteur **Ue** concerne les terrains voués aux équipements publics et d'intérêt général.
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le long terme, après modification ou révision du PLU.
- **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 secteur **Ni** caractérise les terrains inondables.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130-1 et R130-2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application du paragraphe 5 de l'article L123-1

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

ZONE U

Zone d'urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel.

- Ue : secteur réservé aux équipements publics
-

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat, notamment les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- 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 dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général
- Les sous-sols et les constructions en surélévation par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux

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

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

En secteur Ue :

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

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- 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, accessibilité aux personnes à mobilité réduite ...

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 doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au

réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur et sous couvert des autorisations représentant l'Etat dans le département est autorisé.

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

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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 10 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les 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.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

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

- 9 mètres au faîtage

En secteur Ue :

- non réglementé

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. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
- 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

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

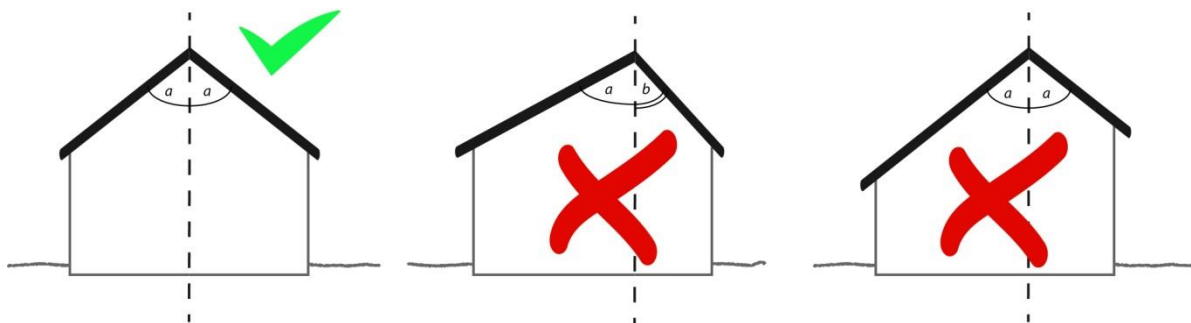
Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux ou quatre pentes symétriques.

Symétrie des toitures :



- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- L'usage de matériaux d'aspect tôle ondulée est interdit.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent 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'équipements publics ou d'intérêt collectif

Zone U

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
 - Les murs d'aspect béton brut, qu'ils soient pleins ou évidés, sont interdits
 - 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 inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
 - Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
 - D'une manière générale, les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
-

Les autres bâtiments :

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

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- non réglementé

Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

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. Son ouverture à l'urbanisation est en particulier conditionnée par la réalisation du réseau d'assainissement collectif. Sont interdites toutes constructions ou utilisations du sol qui pourraient 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 AU2

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

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

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- Non réglementé

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

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

- Non réglementé

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
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les carrières
- Les sous-sols et les constructions en surélévation par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux

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

- Les constructions à usage d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la route départementale 37
- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des autres routes départementales
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

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

- Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au faîtage

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

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
 - Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
 - Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
-

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

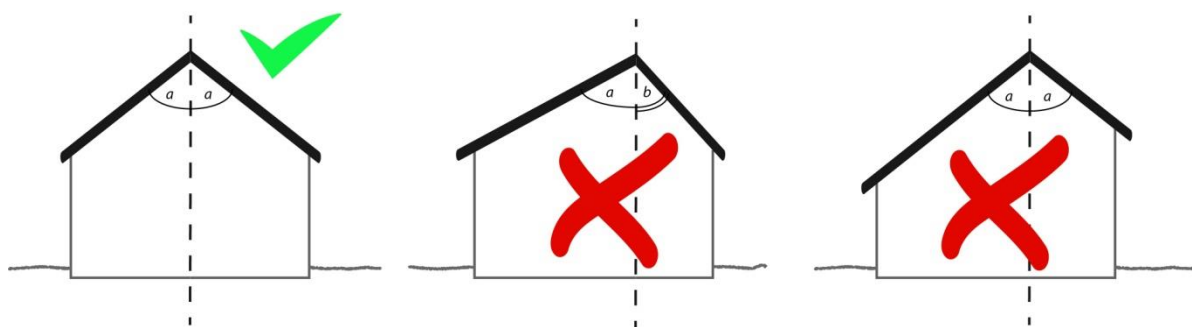
Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux ou quatre pentes symétriques.

Symétrie des toitures :



- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- L'usage de matériaux d'aspect tôle ondulée est interdit.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent 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'équipements publics ou d'intérêt collectif*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les murs d'aspect béton brut, qu'ils soient pleins ou évidés, sont interdits
- 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 inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
- D'une manière générale, les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les autres bâtiments :

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

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 traditionnelles
- 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 ET FORESTIERES**

ZONE N

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

- Ni : secteur inondable

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- L'extension limitée des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les constructions annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la route départementale 37
- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants et de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes et de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de bâtiments indépendants ne pourront dépasser 7 mètres au faîtage
- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.
- 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 N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
 - Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
 - Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.
-

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- 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 matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle, vieillie ou en ardoise dans le cas d'une restauration.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique à celle du bâtiment principal.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent 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'équipements publics ou d'intérêt collectif*
-

Les annexes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- L'usage de matériaux d'aspect tôle ondulée est interdit.

Dans la mesure où celles-ci s'intègrent 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'équipements publics ou d'intérêt collectif*

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
 - Les murs d'aspect béton brut, qu'ils soient pleins ou évidés, sont interdits
 - 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 inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
 - Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
 - En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.
 - D'une manière générale, les clôtures ne devront apporter aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
-

Les autres bâtiments :

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

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ANNEXES





Emplacements réservés



Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement des accotements du chemin et création d'une haie	4752 m ²	commune
2	Aménagement des accotements du chemin et création d'une haie	943 m ²	commune
3	Chemin (largeur 6 mètres)	4072 m ²	commune
4	Aménagement/sécurisation de carrefour	327 m ²	commune
5	Aménagement/sécurisation de carrefour	429 m ²	commune
6	Aménagement/sécurisation de carrefour	429 m ²	commune
7	Aire de retournement (mise en impasse de la rue du Château d'eau) et aménagements	2587 m ²	commune
8	Chemin (largeur 6 mètres)	1031 m ²	commune
9	Chemin (largeur 8 mètres)	3824 m ²	commune
10	Chemin	1018 m ²	commune
11	Aménagement/sécurisation de carrefour	1063 m ²	commune
12	Aménagement/sécurisation de carrefour	814 m ²	commune
13	Désenclavement de parcelle	12 m ²	commune
14	Aménagement du cimetière	8084 m ²	commune
15	Dégagement de visibilité, aménagement et sécurisation des carrefours (bande d'une largeur de 3 mètres)	248 m ²	commune
16	Elargissement/sécurisation de virage	176 m ²	commune
17	Elargissement RD 37 et aménagement du carrefour avec la RD 37a	4088 m ²	conseil général
18	Aménagement des abords de la maison des associations (bande d'une largeur de 10 mètres)	467 m ²	commune

LOI PAYSAGE


Eléments bâtis

 	 	<p>Parcelle n°5 Section OB</p>
--	--	---

	<p>Parcelle n°9005 Section OB</p>		<p>Parcelle n°165 Section OA</p>
	<p>Parcelle n°209 Section OA</p>		<p>Parcelles n°158 et 248 Section OA</p>

	Parcelle n°17 Section OB		Parcelle n°92 Section OA
---	-------------------------------------	--	-------------------------------------



Eléments bâtis – Petit patrimoine

PUITS		Parcelle n°5 Section OB	Egalement : <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle n°228 – Section OA - Parcelle n°80 – Section OA - Parcelle n°17 – Section OA - Parcelle n°354 – Section OB
--------------	--	------------------------------------	---

LAVOIR		Parcelle n°130 Section OB
MONUMENT AUX MORTS		Parcelle n°288 Section OA

CROIX		Parcelle n°72 Section OB
-------	--	-----------------------------

Éléments bâtis linéaires (murs, murets)

	Parcelles n°5 et 6 Section OB		Parcelles n°11, 13 et 9014 Section OA
--	-------------------------------------	---	---

Éléments naturels isolés - mares

	Parcelle n°74 Section OB
---	-----------------------------

Éléments naturels surfaciques

PARC DU CHATEAU		Parcelles n°248 et 245 Section OA
VERGER		Parcelle n°265 (partiellement) Section OA
VERGER		Parcelle n°185 (partiellement) Section OA
VERGER		Parcelle n°185 (partiellement) Section OA

Note : les éléments naturels linéaires (haies, talus, alignements d'arbres...) identifiés au titre du L123-1-5 CU figurent uniquement au règlement graphique.

Définitions

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Enseigne drapeau	Enseigne perpendiculaire à la façade
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
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	<p>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.</p> <p>Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.</p>
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	<p>La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.</p> <p>L'épaisseur des murs n'est donc plus à prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher.</p>
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.