



# SIVOM de FALAISE SUD

Département du Calvados (14)

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le:  
25 février 2009

Modification n°1 : 2010

Modification simplifiée : 2012

## Règlement écrit

*Modification n°2*

*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

3.1

## *1. Dispositions générales*

---

# DISPOSITIONS GENERALES

# 1. Dispositions générales

---

## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes de Damblainville, Eraines, Fresne la Mère, la Hoguette, Pertheville Ners, Versainville et Villy lez Falaise composant le SIVOM de Falaise Sud.

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

Conformément à l'article R.111-1 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, notamment :

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

## 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles 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
  - UB : Zone urbaine caractérisant les bourgs anciens et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales

# 1. Dispositions générales

---

- UC : Zone d'habitat de plus faible densité en extension des bourgs anciens
- UX : Zone destinée aux activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - 1AU : Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme de lotissement ou d'opérations groupées
  - AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme.
- **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.
  - Na : secteur identifiant la zone d'emprise et de servitude de l'aérodrome
  - Ni : secteur inondable
  - Np : secteur identifiant les espaces naturels faisant l'objet d'une préservation renforcée

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 paysage identifiés au titre de la Loi Paysage
- Les possibilités de changement d'usage des bâtiments agricoles situés en zone A

## 4. Adaptations mineures

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

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

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

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

# 1. Dispositions générales

---

## 6. Archéologie

- Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.
- Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.
- Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 7. Patrimoine

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

### 7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable pour les cas mentionnés à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

### 7.2 Patrimoine naturel

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

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions particulières applicables aux **ZONES URBAINES**

## Zone UB

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

- **UBe** : secteur réservé aux équipements publics, collectifs sportifs et de loisirs

### ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

### ARTICLE UB2 : 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.
- L'accueil des campeurs et des caravanes dans les terrains déjà équipés à cet effet.
- Les équipements publics d'intérêt général

*En secteur UBe, sont uniquement autorisés :*

- Les équipements publics d'intérêt général
- Les équipements collectifs sportifs et de loisirs

### ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- 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 UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

## **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 11 mètres au faîtage

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme: « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

### ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :***

#### **Façade :**

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

#### **Toiture :**

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

### ***Les bâtiments à usage d'activité :***

- 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.



## **Zone UB**

---

### **Les clôtures :**

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les grillages devront être doublés d'une haie vive d'essences locales

### **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UB13 : 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<sup>2</sup> de terrain
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

**Pour information, dans la zone UB, les articles UB8, UB9 et UB14 ne sont pas réglementés.**

## Zone UC

Zone d'habitat de faible densité en extension des bourgs anciens

- **UCv**: secteur caractérisant, sur la commune d'Eraines, une urbanisation récente le long de la vallée de l'Ante

### **ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les implantations ou extensions d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

### **ARTICLE UC2 : 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.
- L'accueil des campeurs et des caravanes dans les terrains déjà équipés à cet effet.
- Les équipements publics d'intérêt général

### **ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- 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 UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

*En secteur UCv :*

- Les constructions doivent être implantées à 13 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous condition que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur.

#### **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

*En secteur UCv, :*

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 10%

#### **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 11 mètres au faîtage

#### **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

#### ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :***

Façade :

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

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

**Les bâtiments à usage d'activité :**

- 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.

**Les clôtures :**

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les grillages devront être 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 UC12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les nouvelles haies créées devront être composées 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<sup>2</sup> de terrain

**Pour information, dans la zone UC, les articles UC8 et UC14 ne sont pas réglementés.**

## Zone UX

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

### **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX2
- 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 UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 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 UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 15 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

## **ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 11 mètres au point le plus haut

## **ARTICLE UX11 : 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 bâtiments :**

- Composition générale

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

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

- Pignons et façades

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

- Ouvertures

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

### **Les clôtures :**

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

### **Les enseignes :**

- Les enseignes seront implantées sur les façades sans dépassement du volume bâti. Leur taille devra restée proportionnée à la taille des façades.
- Les enseignes sur pied seront implantées avec un recul de 5m par rapport à la limite de propriété.

## **ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- 30% de la superficie de la parcelle devra être traitée en espace vert.
- Les aires de stockage et parcs de stationnement seront isolés visuellement depuis les voies publiques par des écrans végétaux.

**Pour information, dans la zone UX, les articles UX5, UX8 et UX14 ne sont pas réglementés.**

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions particulières applicables aux **ZONES A URBANISER**

## Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme de d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. Elles comprendront au moins 10% de logements locatifs. 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. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.

- **1AUr**: secteur présentant un risque de remontée de la nappe phréatique

### ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En secteur 1AUr, sont également interdites:

- Les constructions avec sous-sol

### ARTICLE 1AU2 : 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 1AU1.

### ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- 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 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, sauf dans les zones d'accès au garage où le recul doit être au moins de 5 mètres



## Zone 1AU

---

- Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion de groupes d'habitations
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous condition que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 11 mètres au faîtage

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

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

#### 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 :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

#### Les clôtures :

- Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les grillages devront être 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.

## **Zone 1AU**

---

### **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
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

### **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les nouvelles haies créées devront être composées 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<sup>2</sup> de terrain
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

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

## 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 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 A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

### **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les nouveaux réseaux seront obligatoirement réalisés en souterrain.

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

- Eau potable: Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées: 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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

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

### **ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

**Pour information, dans la zone AU, les articles AU3, AU5, AU8, AU9, AU11, AU12, AU13 et AU14 ne sont pas réglementés.**

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### 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.

- **Ai** : secteur inondable

### 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 ensembles d'habitations individuelles, groupées ou collectives
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

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

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et à condition que :
  - la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
  - l'extension soit limitée à 30% de surface de plancher de la construction principale et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux.
  - La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>
- Les annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation :

  - o la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
  - o le nombre d'annexes créées après la date d'approbation du PLU soit au maximum de 3 pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine).

## Zone A

- La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>
- Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale):
- la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses – limité à un seul niveau (RDC)
  - leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>
  - qu'ils soient implantés à 5 mètres minimum des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
  - un seul abri est autorisé par unité foncière
- le changement de destination des bâtiments existants identifiés dans le règlement graphique sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

*En secteur Ai, sont uniquement autorisées :*

- Les constructions et extensions liées aux activités agricoles existantes

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **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

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres
- *Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à 5 mètres minimum des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent*
- En limite d'une zone naturelle ou agricole, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL**

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 250m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.
- La construction d'annexes et d'extensions ne doit pas avoir pour effet de porter la densité de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol maximale des abris pour animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.
- En secteur Ai, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 30%

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au point le plus haut
- La hauteur au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Lorsqu'il s'agit d'un abri pour animaux (hors activité agricole), un seul niveau est autorisé.

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

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

### ***Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :***

#### **Façade :**

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

#### **Toiture :**

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.

## Zone A

---

- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

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
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

### **Les autres bâtiments :**

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

### **Les clôtures :**

- 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 installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

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



## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### 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.

- **Na** : secteur identifiant la zone d'emprise et de servitude de l'aérodrome
- **Ni** : secteur inondable
- **Np** : secteur identifiant les espaces naturels faisant l'objet d'une préservation renforcée

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire et à condition que :
  - o la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses
  - o l'extension soit limitée à 30% de surface de plancher de la construction principale et que la surface totale de plancher après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 130 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux.
  - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>
- Les annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation :

  - o la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses
  - o le nombre d'annexes créées après la date d'approbation du PLU soit au maximum de 3 pour une superficie totale de plancher pour l'ensemble de ces annexes de 60 m<sup>2</sup> (hors piscine).
  - o La densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 20% de la surface de l'unité foncière jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>

Pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale):

  - o la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures-terrasses – limité à un seul niveau (RDC)
  - o leur emprise au sol maximale soit limitée à 40 m<sup>2</sup>
  - o qu'ils soient implantés à 5 mètres minimum des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent
  - o un seul abri est autorisé par unité foncière
- le changement de destination des bâtiments existants identifiés dans le règlement graphique sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les équipements publics d'intérêt général

## Zone N

*En secteur Na, sont uniquement admises :*

- Les constructions liées à l'activité de l'aérodrome

*En secteur Ni, sont uniquement admises :*

- Les extensions limitées des constructions existantes

*En secteur Np, sont uniquement autorisés :*

- La construction de bâtiments de taille limitée liés à la protection des paysages et des milieux naturels
- Les affouillements, dépôts et exhaussements liées aux opérations prévues pour la gestion du site Natura 2000.

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation
- 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 existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau.
- Autres réseaux: Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise sous condition que la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres de hauteur.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) devront être implantés à 5 mètres minimum des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent

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

- Les annexes des constructions à usage d'habitations existantes doivent être entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal

### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL**

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 30% de surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence de 250m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

## Zone N

- La construction d'annexes et d'extensions ne doit pas avoir pour effet de porter la densité de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol maximale des abris pour animaux (hors activité agricole principale) est limitée à 40 m<sup>2</sup>.

*En secteur Ni :*

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas dépasser 30%

### **ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au point le plus haut
- La hauteur au faîtage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- La hauteur au faîtage des annexes doit être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. Lorsqu'il s'agit d'un abri pour animaux (hors activité agricole), un seul niveau est autorisé.

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

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme: « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

#### ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :***

Façade :

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

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. Lorsque les toitures seront composées de deux pans, ceux-ci devront être symétriques.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

#### ***Les autres constructions :***

- Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.
- De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

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

## Zone N

---

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies

**Les clôtures :**

- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les grillages devront être 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 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

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

# ANNEXES

**3. Annexes****Liste des emplacements réservés****Commune de Eraines**

<i>Numéro</i>	<i>Objet</i>	<i>Superficie</i>	<i>Bénéficiaire</i>
<b>1</b>	Agrandissement de cimetière et stationnement	2450 m <sup>2</sup>	commune
<b>2</b>	Construction de bâtiments techniques communaux	1752 m <sup>2</sup>	commune

**Commune de La Hoguette**

<i>Numéro</i>	<i>Objet</i>	<i>Superficie</i>	<i>Bénéficiaire</i>
<b>1</b>	Création de stationnement	1314 m <sup>2</sup>	commune
<b>2</b>	Création de stationnement	1715 m <sup>2</sup>	commune
<b>3</b>	Agrandissement du cimetière	1925 m <sup>2</sup>	commune

**Commune de Pertheville Ners**

<i>Numéro</i>	<i>Objet</i>	<i>Superficie</i>	<i>bénéficiaire</i>
<b>1</b>	Elargissement de carrefour	84 m <sup>2</sup>	commune
<b>2</b>	Agrandissement de cimetière	858 m <sup>2</sup>	commune
<b>3</b>	Création d'un parking	883 m <sup>2</sup>	commune
<b>4</b>	Elargissement de voirie	332 m <sup>2</sup>	commune



**Commune de Versainville**

<i>Numéro</i>	<i>Objet</i>	<i>Superficie</i>	<i>bénéficiaire</i>
<b>1</b>	Création de cimetière	4197 m <sup>2</sup>	commune
<b>2</b>	Création de stationnement	466 m <sup>2</sup>	commune
<b>3</b>	Création de stationnement	722 m <sup>2</sup>	commune
<b>4</b>	Création de stationnement + aménagement de la place	167 m <sup>2</sup>	commune
<b>5</b>	Création de stationnement + aménagement de la place	331 m <sup>2</sup>	commune
<b>6</b>	Elargissement de carrefour	122 m <sup>2</sup>	commune




### 3. Annexes

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

### *Commune de Damblainville*

	Parcelle n°18 section A
	Parcelle n°16 section A

### *Commune de Eraines*

	Parcelle n°252 section ZA
	Parcelle n°54 section ZA
	Parcelle n°142 section OB



### 3. Annexes

	<p>Parcelle n°47 section OB</p>
	<p>Parcelle n°301 section OA</p>
	<p>Parcelle n°333 section OA</p>
	<p>Parcelle n°68 section OA</p>
	<p>Parcelle n°44 section OA</p>
	<p>Parcelle n°45 section OA</p>


### 3. Annexes

	<p>Parcelle n°303 section OA</p>
	<p>Parcelle n°8 section OA</p>

#### **Commune de Fresné la Mère**

	<p>Parcelle n°8262 section OC</p>
	<p>Parcelle n°298 section ZK</p>


#### **Commune de la Hoguette**

	<p>Parcelle n°139 section OA</p>
---	----------------------------------

### 3. Annexes

	Parcelle n°150 section OA
	Parcelle n°63 section OB
	Parcelle n°448 section OF
	Parcelle n°262 section OE


#### **Commune de Pertheville Ners**

	Parcelle n°244 section ZA
---	---------------------------


### 3. Annexes

	Parcelle n°186 section ZA
	Parcelles n°282, 283, 284, 285, 306, 307, 308, 309, 371, 379, 380, 422, 424 et 425 section ZE
	Parcelle 252 section OB



#### **Commune de Versainville**

	Parcelle 176 section OD
---	-------------------------

#### **Commune de Villy lez Falaise**

	Parcelle n°471 section ZD
---	---------------------------

### 3. Annexes

	<p>Parcelle n°9376 section ZD</p>
	<p>Parcelle n°424 section ZD</p>



### 3. Annexes

## Liste des bâtiments agricoles situés en zone A admettant un changement de destination

### *Commune de Damblainville*

	Parcelles n°15, 18 et 398 section OA
	Parcelle n°20 et 21 Section ZC
	Parcelle n°404 Section B

### *Commune de La Hoguette*

	Parcelle n°411 section B
---	--------------------------

### 3. Annexes

#### Commune de Pertheville Ners

	Parcelles n°354 et 355 section ZE
	Parcelle n°356 section ZE
	Parcelle n°239 section ZA
	Parcelle n°191 section ZA
	Parcelle n°238 section ZA
	Parcelle n° 244 Section A

### 3. Annexes


	Parcelle 458 Section A
---	------------------------

#### **Commune de Versainville**

	Parcelles n°440 et 432 section OD
	Parcelle n°129 section OD
	Parcelle n°138 section OD
	Parcelle n°250 section ZE



### 3. Annexes

	Parcelle n°202 section ZA
---	---------------------------

#### **Commune de Villy lez Falaise**

	Parcelle n°159 section OB
	Parcelle n°9647 section ZD
	Parcelle n°9031 section OA
	Parcelle n°9031 section OA

### Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> 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...
Densité	c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale à la surface du terrain. (densité nette)
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
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 faitage 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
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.

### 3. Annexes

---

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
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : <ul style="list-style-type: none"><li>• des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,</li><li>• des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,</li><li>• des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,</li><li>• des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,</li><li>• des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,</li><li>• des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,</li><li>• des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,</li><li>• d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li></ul>
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.