



Commune de VIEUX PONT EN AUGE

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT ECRIT

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

1. *Dispositions générales*

Dispositions Générales

1. Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VIEUX PONT EN AUGÉ.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 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^{er} août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (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...
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative aux carrières et ses décrets d'application

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 planter
 - U : Zone urbaine caractérisant le village ancien
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - 1AU : Zone d'urbanisation future équipée ou insuffisamment équipée

1. Dispositions générales

- **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.
 - Ai : Zone agricole présentant un risque inondable
- **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.
 - Ni : Zone naturelle inondable
 - Ns : secteur identifiant les espaces naturels sensibles 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.

6. Archéologie

- En application du Livre V du Code du Patrimoine et du Décret 2004-490 du 03 juin 2004 pris pour l'application de la Loi du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « 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 que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». Ces mesures sont prescrites par le Préfet de région.
- 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.

1. Dispositions générales

7. Patrimoine

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

7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- 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.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R441-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.

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 U

Zone urbaine caractérisant le bourg ancien accueillant principalement de l'habitat et les services et équipements qui en sont le complément naturel

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les sous-sols
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- 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

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 équipements publics d'intérêt général

ARTICLE U3 : 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 U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

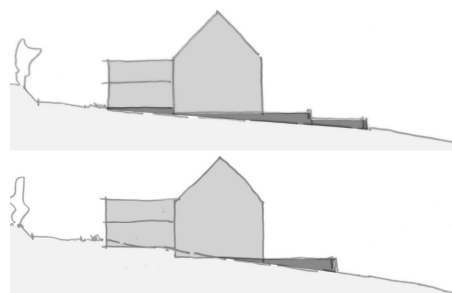
- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement 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 U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.

En cas de terrain en pente :

- L'encastrement du bâti ou la création de terrasses en paliers de faible remblai seront privilégiés
- Les remblais trop importants seront à éviter.



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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U7 : 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 U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9 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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec 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.
- Pour les extensions de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
- Le matériau de référence est le bois

Les nouvelles 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 :

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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, l'habitat écologique et 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 clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur

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

- 2 places par logement
- 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 locales
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

Zone U

Pour information, dans la zone U, les articles U8, U9 et U14 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 d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. 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.

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

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 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 à la charge du maître d'ouvrage.

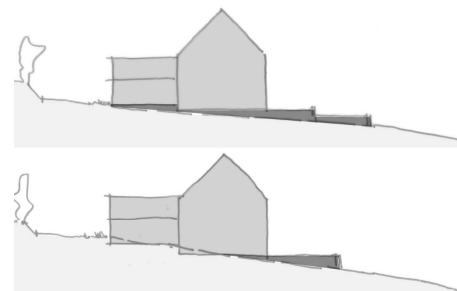
ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.

Zone 1AU

En cas de terrain en pente :

- L'encastrement du bâti ou la création de terrasses en paliers de faible remblai seront privilégiés
- Les remblais trop importants seront à éviter.



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

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

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 9 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 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 :

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux vérandas.

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 1AU

- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, l'habitat écologique et 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 clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur

Les autres bâtiments :

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

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

Pour information, dans la zone 1AU, les articles 1AU8, 1AU9 et 1AU14 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
- 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 sous-sols
- Les carrières

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

- Les constructions à usage d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation lorsque la présence de l'agriculteur est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations 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 présentant un intérêt architectural et identifiés sur le document graphique et leur extension mesurée sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole
- La reconstruction à l'identique après sinistre

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.

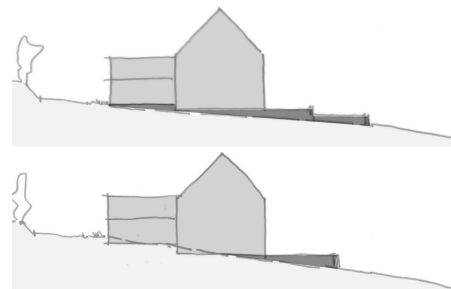
- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public 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 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En assainissement individuel, un minimum parcellaire pourra être imposé pour répondre aux normes en vigueur.
- En cas de terrain en pente :

- L'encastrement du bâti ou la création de terrasses en paliers de faible remblai seront privilégiés
- Les remblais trop importants seront à éviter.



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

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 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

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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec 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.
- Pour les extensions de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Zone A

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.
- Le matériau de référence est le bois

Les nouvelles 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 :

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

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, l'habitat écologique et 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 clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur

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

Zone A

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

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

2. Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES NATURELLES 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
 - Ns : secteur identifiant les espaces naturels sensibles 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 notamment :

- les sous-sols

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

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

- L'aménagement, les extensions mesurées et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les équipements publics d'intérêt général
- La reconstruction à l'identique après sinistre

En secteur Ni, sont uniquement admises :

- L'aménagement et les extensions limitées des constructions existantes

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

- Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants

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

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne pourront dépasser 9 mètres au faîtage
- Les extensions pourront atteindre la hauteur des bâtiments principaux sans jamais pouvoir les dépasser

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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec 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.
- 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.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
- Le matériau de référence est le bois

Toiture:

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique

Les autres constructions

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines. L'usage de la tôle ondulée et des plaques fibro ciment est interdit.

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 clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les murets qui devront répondre aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisés sur une hauteur maximale de 1.20 mètres à la condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- La partie pleine des portails ne devra excéder 1.20m de hauteur

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
- Les haies créées devront être constituées d'essences locales.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

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

ANNEXES

3. Annexes

Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative (en m²)	Bénéficiaire
1	Réserve incendie	1250	Commune
2	Elargissement de carrefour	75	Commune
3	Elargissement de carrefour	114	Commune
4	Elargissement de carrefour	56	Commune
5	Elargissement de carrefour	116	Commune
6	Elargissement de carrefour	112	Commune

3. Annexes

Bâtiments identifiés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7 CU)



Section OA n°476



Section OA n°77



Section OA n°466



Section OA n°120



Section OA n°526



Section OB n°425

3. Annexes



Section OB n°388



Section OB n°494



Section OB n°463



Section OB n°462



Section OC n°288



Section OC n°302



Section OA n°154



Section OA n°137

3. Annexes



Section OB n°183

3. Annexes

Bâtiments agricoles admettant un changement de destination en zone A



Section OA n°40



Section OA n°87



Section OA n°411



Section OA n°530



Section OC n°289

Liste des espèces traditionnelles à privilégier dans les haies

Les arbres de Haut Jet

- Alisier torminal
- Alisier blanc
- Aulne à feuilles en cœur
- Châtaigner
- Chêne Pédonculé
- Chêne rouvre
- Chêne rouge d'Amérique
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre ou « fayard »
- Merisier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbier domestique
- Tilleul à petite feuille
- Tilleul argenté

Les arbres de cépée ou intermédiaires

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Cerisier de Ste Lucie
- Charme commun
- Erable champêtre
- Févier
- Poirier franc
- Pommier franc
- Prunier myrobolan
- Robinier
- Saule blanc
- Saule cendré
- Saule marsault

Les arbustes

- Ajonc d'Europe
- Amélanquier canadensis
- Argousier
- Baguenaudier
- Bourdaine
- Buis à feuilles longues
- Cornouiller male
- Cornouiller sanguin ou « bois rouge »
- Cytise
- Eglantier
- Eléagnus ebbingei
- Fusain d'Europe ou « bonnet d'évêque »
- Genêt à balis
- Houx commun
- Laurier du Portugal
- Laurier tin
- Lilas vulgaire
- Neprun purgatif
- Noisetier
- Prunellier
- Tamaris
- Troène vulgaire
- Viorne jantane
- Viorne obier ou « boule de neige »
- Ostrya

3. Annexes

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 hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Enseigne drapeau	Enseigne perpendiculaire à la façade
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine

3. Annexes

Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	Surface hors œuvre nette : la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction : a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.