

Département du Calvados



Commune de FONTAINE LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1er mars 2013,
Le Maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
REGLEMENT ECRIT	2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	3
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....	3
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	13
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	14
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	26
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	26
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	27
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	36
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	36
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh.....	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	52

REGLEMENT ECRIT

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone. Sont en particulier interdites les constructions générant des nuisances sonores, olfactives et créant des pollutions des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières et d'éléments toxiques.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions destinées à l'industrie et les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ;
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – U : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – U : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

La construction nouvelle sera située :

- soit avec le même retrait que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire ; Cela permettra d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- soit en retrait, dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance. Le retrait est d'une distance minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 1 mètre.

Article 7 – U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
 - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 8 – U : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – U : Emprise au sol

Non réglementé.

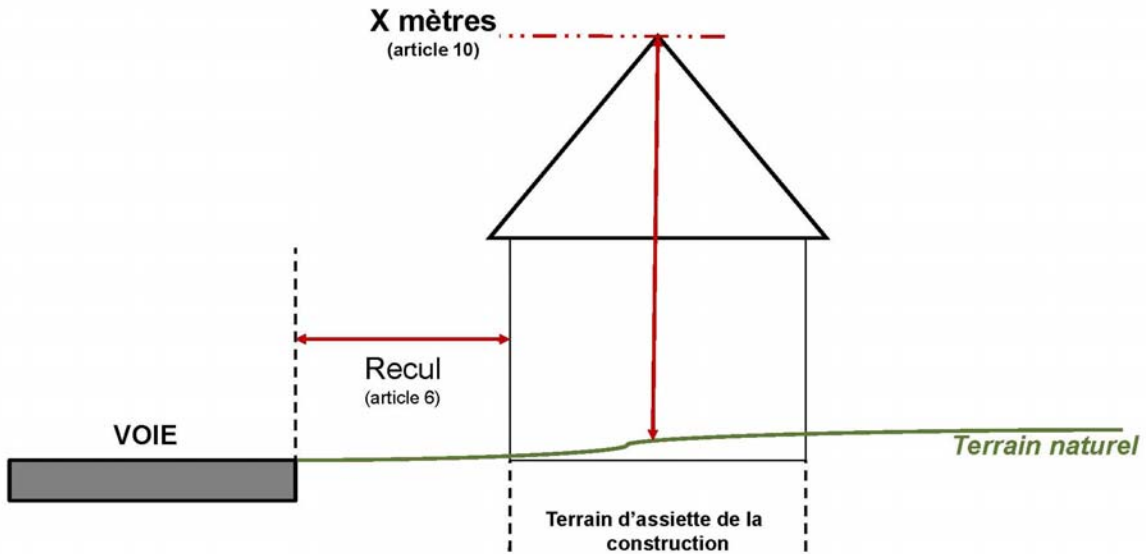
Article 10 – U : Hauteur des constructions**Modalité de calcul**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur au faîtage d'une construction sera

- soit inférieure ou égale à celle jouxtant la parcelle à construire, avec une tolérance d'1 mètre maximum pour la limite supérieure, sans pouvoir dépasser 11 mètres.
- soit fixée à 9 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – U : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique. Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble, ni les perspectives urbaines. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Transformations et réhabilitations :

Les projets de transformation et de restauration devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

En cas d'adaptations ou de transformations de bâtiments existants, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants, et devront s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

La fermeture de loggias, terrasse, balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

11.3 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

11.4 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (ardoises naturelles petits modules, tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie petit format ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

L'emploi de la tôle ondulée ou du plastique n'est pas admis.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation. En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas. Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.5 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

11.6 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

11.7 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

Article 12 – U : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – U : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de haute ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone. Sont en particulier interdites les constructions générant des nuisances sonores, olfactives et créant des pollutions des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières et d'éléments toxiques.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Le stationnement de caravanes isolées
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- Et que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :
 - le réseau d'eau,
 - le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
 - le réseau d'électricité,
 - le réseau d'éclairage public,
 - la voirie,
 - la protection incendie.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- les aires de jeux et de sports (non motorisés) ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

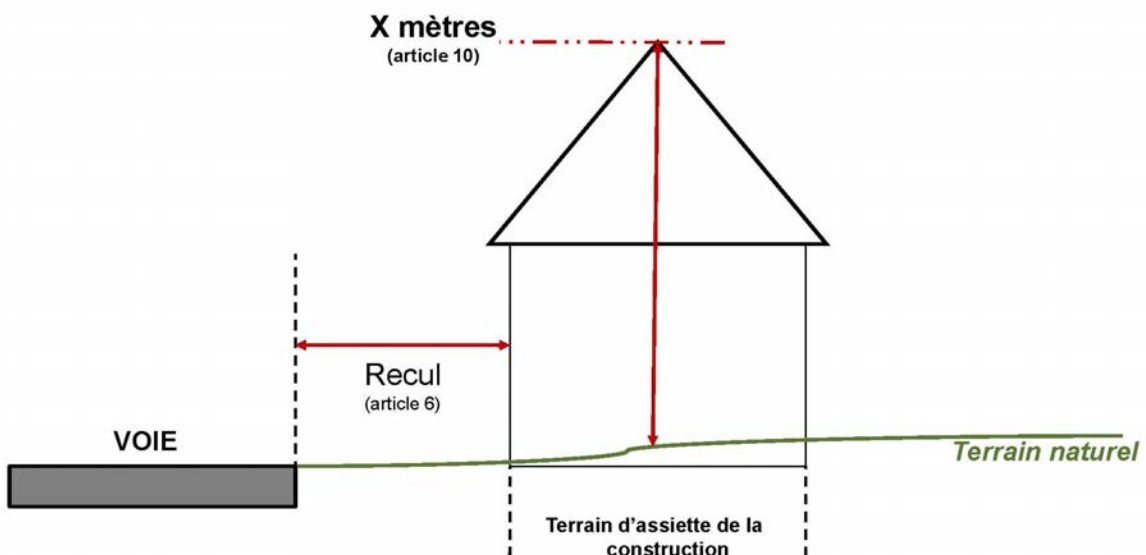
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur naturel réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :**11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

11.3 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (ardoises naturelles petits modules, tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie petit format ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

L'emploi de la tôle ondulée ou du plastique n'est pas admis.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.4 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

11.5 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront conservés et restaurés.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

11.6 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

Article 12 – 1AU : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations (sans création de logement supplémentaire), ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante (sans création de logement supplémentaire).

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,

- deux places de stationnement par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **50%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de haute ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article 2 – 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés :
 - o à des travaux de constructions autorisés,
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
 - o ou à la création d'espace public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 4 mètres des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liée à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;

Sont seuls autorisés en zone Am :

- Les travaux ayant pour effet de diminuer la vulnérabilité de la construction ou d'augmenter la sécurité des personnes et des biens ;
- Les travaux relatifs au maintien en l'état des infrastructures existantes tels que rénovations des chaussées ou de couche de roulement, pose de barrières de sécurité, mise aux normes des carrefours, etc...
- L'entretien et la mise aux normes des réseaux existants ;
- La réalisation de voiries et d'infrastructures, et notamment celles permettant d'accéder à des zones à risques plus faibles ou nul, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, le maître d'ouvrage s'assurera préalablement que la réalisation de son projet ne conduira pas à une aggravation du risque ;
- La réalisation des réseaux de communication, d'électricité, d'assainissement, d'eau pluviale et d'eau potable, des capteurs géothermiques horizontaux, sous réserve qu'ils ne puissent être implantés en d'autres lieux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que pas son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 10m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 – A : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 – A : Hauteur des constructions

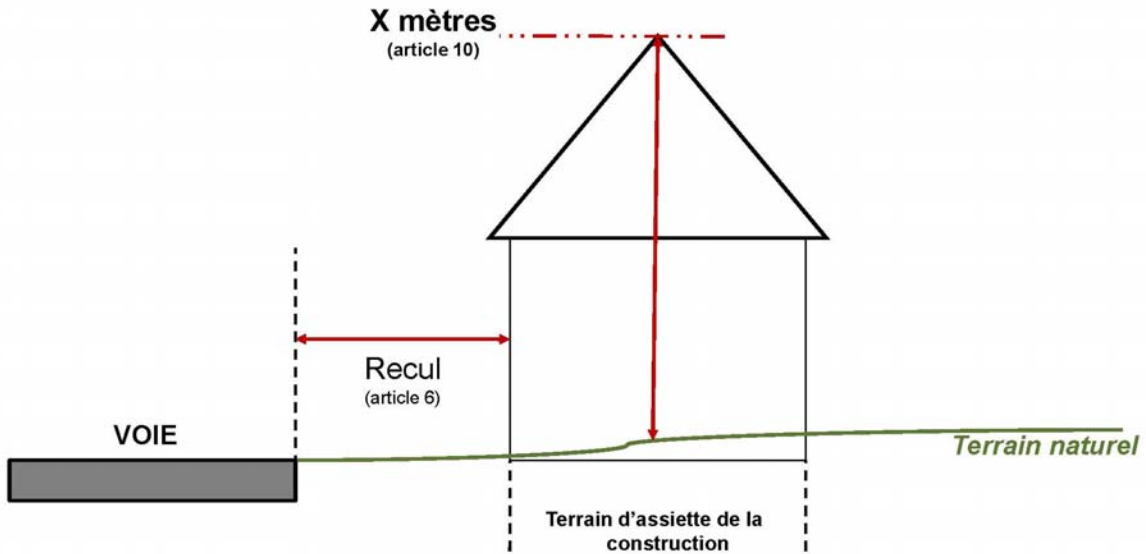
Modalités de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

En cas de terrain plat :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :

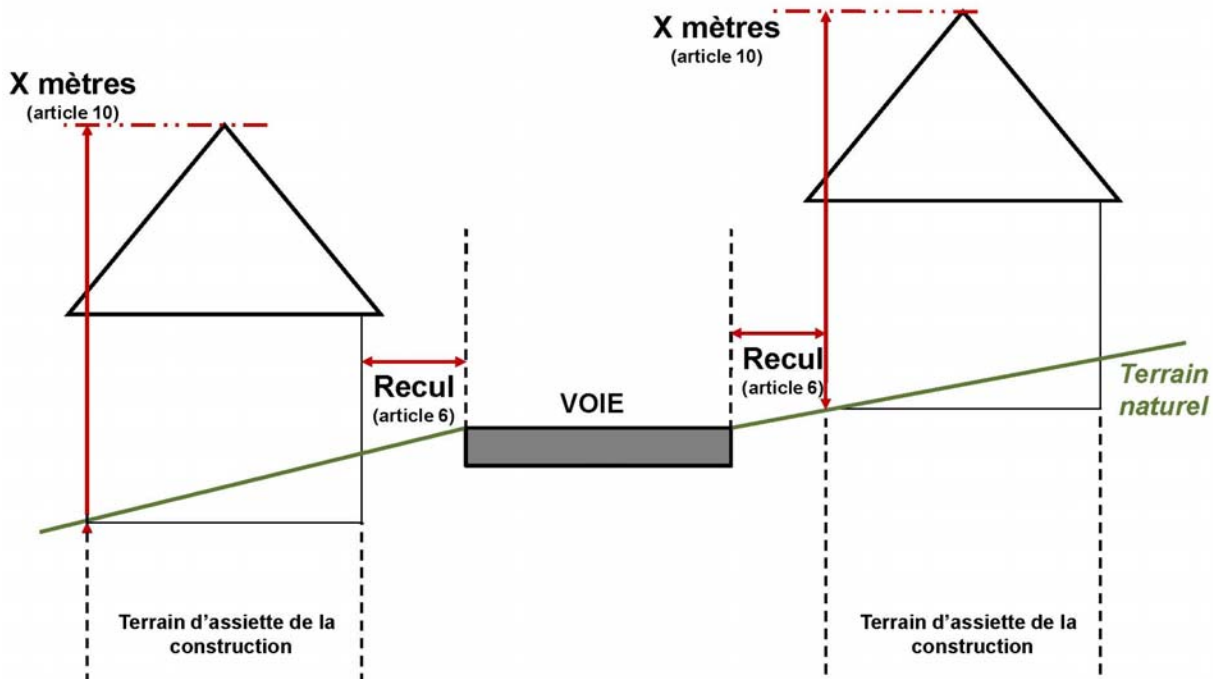


X = nombre de mètres fixé dans le règlement

En cas de terrain en pente :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse) à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage agricole :

La hauteur maximale, hors tout, des ouvrages de faibles emprises est limitée à 15 mètres (silos...).
La hauteur maximale, hors tout, des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les annexes associées aux bâtiments d'exploitation : le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.
La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – A : Aspect extérieur :11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique. Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

11.2 Transformations et extensions

En cas d'extensions, d'adaptation ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants.

11.3 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

11.4 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (ardoises naturelles petits modules, tuiles plates en terre cuite brun orangé vieillie petit format ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.
Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.5 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

11.6 Façades :

Harmonie des façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés dans la région de Falaise.

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment, pierre ou de chaud beige ocré.

11.7 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.8 Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les bâtiments doivent être implantés à l'arrière de plantations (haies bocagères par exemple), afin d'en diminuer l'impact visuel.

Article 12 – A : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux d'aménagement, de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment existant (sans extension des volumes existants).
- Les changements de destination d'un bâtiment existant (sans extension des volumes existants) et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les travaux sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et à ce titre repérés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies à l'article 11 et dans la notice architecturale (document D2).
- Les annexes aux constructions existantes, à proximité du bâtiment principal, non comptabilisées en surface de plancher, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100m² et sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les activités, à caractère culturel et touristique, mettant en valeur le patrimoine local, et sous condition de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, et créant des pollutions des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières et d'éléments toxiques) incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la gestion, à la protection, à la mise en valeur ou à la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 100m² et sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 4 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 10m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 – N : Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – N : Emprise au sol

Non règlementé

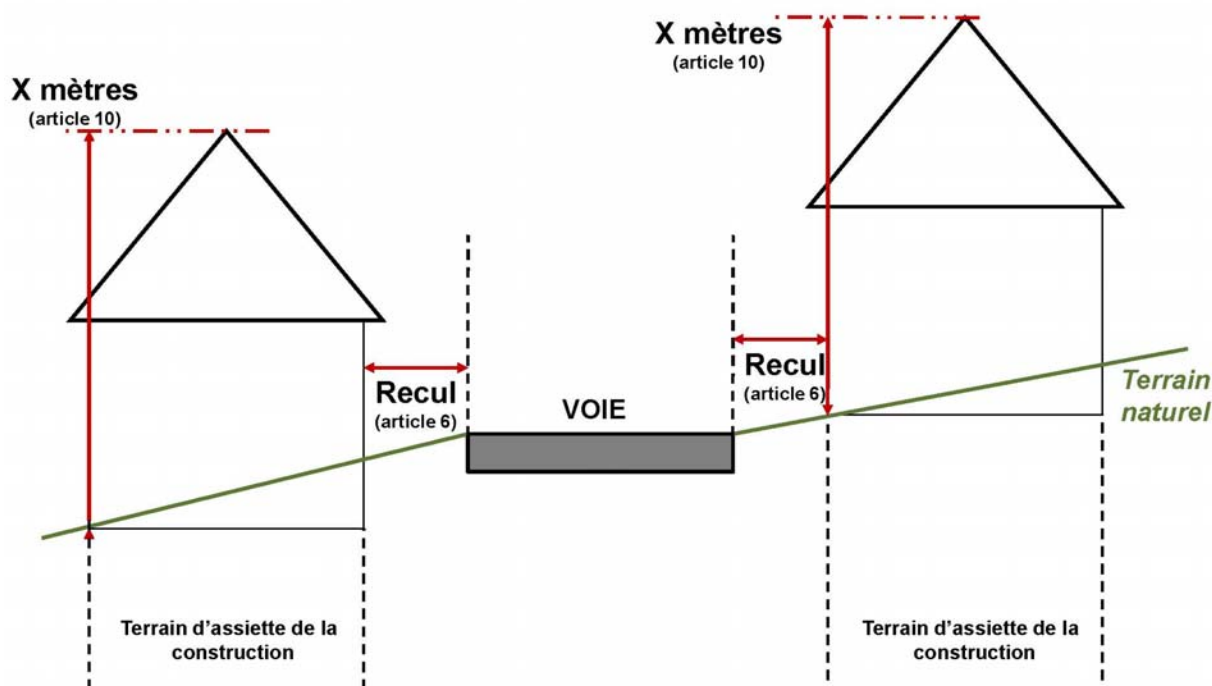
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faitage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions existantes à usage de logement :

Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.

Pour les rénovations, réhabilitations et transformations de bâtiments existants: elles seront autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Pour les annexes aux constructions existantes et pour les abris pour animaux :

La hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère est fixée à 4 mètres.

Pour les autres constructions autorisées:

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document

graphique. Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

Les rénovations, les réhabilitations et les constructions de bâtiments annexes devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble, ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés pour les maçonneries de façades extérieures, pour le jointoiement des façades, pour les couvertures et pour les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Transformations et réhabilitations

Les projets de transformation et de restauration devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

En cas d'adaptations ou de transformations de bâtiments existants, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants, et devront s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

11.3 Nouvelles constructions destinées à un usage autre que l'habitation

La construction de bâtiments annexes (à usage de garages isolés, d'abris de jardins et autres dépendances) est autorisée à condition qu'elle s'intègre harmonieusement à l'architecture environnante.

Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

11.4 Façades

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, ...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Les façades en pierre seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art. Les joints, effectués au mortier de chaux à la couleur de la pierre, affleureront le nu du parement, suivant le principe de la « pierre à vue ».

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

Pour les annexes aux constructions principales, elles devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m², il pourra être envisagé une structure à ossature bois avec bardages verticaux en bois.

L'aménagement de loggias, vérandas, terrasse en élévation, balcon, etc... n'est pas autorisé.

Les coffres de volets roulants, s'ils sont projetés, devront être placés à l'intérieur de la construction afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. Les volants, quant à eux, devront être imperceptibles en position ouverte.

11.5 Toitures :

Les toitures des constructions principales et des annexes aux constructions existantes seront à deux pans principaux et leurs pentes seront comprises entre 42 et 50°.

Le nombre de pans et la pente des toitures ne sont pas réglementés pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m².

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, de petite tuile de terre cuite, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m², le zinc et le bois.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Matériaux et couleurs

Matériaux

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Il sera de préférence mis en œuvre des matériaux d'origine naturelle pour les couvertures, les façades en maçonneries et pour les menuiseries extérieures. Les matériaux seront préférentiellement choisis dans le respect des matériaux d'origine du site de la construction.

Couleurs

Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture existante, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et de souligner le rythme ou des éléments particuliers de façade. Elles seront choisies dans le respect des couleurs d'origine du site de la construction.

Les couleurs criardes, en particulier pour les volets, les menuiseries, les portails et clôtures, etc..., sont interdites.

11.7 Clôtures :

Les murs de clôtures existants, en pierres traditionnelles, quelque soit leur hauteur d'origine, seront conservés et restaurés avec les différents éléments (grilles, piliers, portails en serrurerie) qui les composent, et dans le respect des matériaux d'origine.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,5m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique, et seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre : cette clôture grillagée sera implantée en second plan (vers l'intérieur de la parcelle), de manière à ce que seule la clôture végétale soit visible depuis la voie publique.

Les portails et ouvrages d'accès aux parcelles seront en bois, et seront implantés en limite d'emprise publique.

En limites séparatives :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre.

Article 12 – N : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – Nh : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Article 2 – Nh : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'aménagement, de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment existant (sans extension des volumes existants).
- Les travaux sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, et à ce titre repérés aux documents graphiques, dès lors qu'ils sont conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales telles que définies à l'article 11 et dans la notice architecturale (document D2).
- Les annexes aux constructions existantes, à proximité du bâtiment principal, dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité du paysage urbain : leur nombre sera limité à 2 par construction principale.
- Les activités, à caractère culturel et touristique, mettant en valeur le patrimoine local, et sous condition de ne pas entraîner des nuisances (sonores, olfactives, et créant des pollutions des sols et de l'air, notamment par le rejet de poussières et d'éléments toxiques) incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- Les travaux et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes.
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les « espaces boisés classés » à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à déclaration préalable, et à ce titre repérés aux documents graphiques.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Nh : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les chaussées existantes, quelle que soit leur fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doivent être préservée en l'état, dans leur tracé, leur emprise et leur traitement de leurs abords, ainsi que par leur revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés, le caractère rural des lieux et limiter leur impact visuel.

Article 4 – Nh : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction (faisant l'objet d'une réhabilitation) ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – Nh : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – Nh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident, l'implantation du bâtiment sera identique à celle existante avant le sinistre.

Pour la construction d'annexes aux constructions principales, l'implantation ne pourra se faire dans le même alignement que celui du corps du bâtiment principal existant. L'implantation se fera en retrait de manière à ne pas modifier le paysage urbain perçu depuis l'espace public.

Article 7 – Nh : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (h/2, minimum 3 mètres).

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

Article 8 – Nh : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

Article 9 – Nh : Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes aux constructions existantes ne pourra excéder l'emprise au sol de la construction principale.

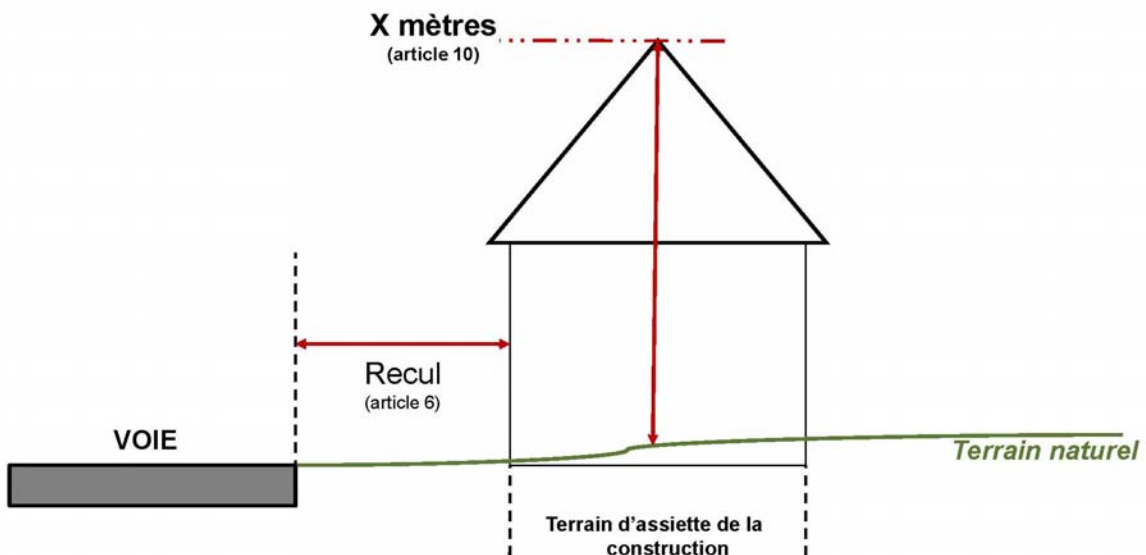
Article 10 – Nh : Hauteur des constructions

Modalités de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtiage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions existantes à usage de logement :

Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.

Pour les rénovations, réhabilitations et transformations de bâtiments existants: elles seront autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

Pour les annexes aux constructions principales :

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder celle du bâtiment principal existant.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – Nh : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et à ce titre repérés au document graphique. Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

Les rénovations, les réhabilitations et les constructions de bâtiments annexes devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble, ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés pour les maçonneries de façades extérieures, pour le jointoiement des façades, pour les couvertures et pour les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

11.2 Transformations et réhabilitations

Les projets de transformation et de restauration devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci constituent une référence.

En cas d'adaptations ou de transformations de bâtiments existants, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants, et devront s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

11.3 Nouvelles constructions destinées à un usage autre que l'habitation

La construction de bâtiments annexes (à usage de garages isolés, d'abris de jardins et autres dépendances) est autorisée à condition qu'elle s'intègre harmonieusement à l'architecture environnante.

Pour assurer la bonne insertion du projet dans son environnement, on devra se référer aux notices architecturales appropriées, document D2 dénommé "Notice architecturale".

11.4 Façades

Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.

Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration, pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angle, ...).

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle existante, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

Les façades en pierre seront conservées ou rendues apparentes. Elles seront nettoyées suivant les règles de l'art. Les joints, effectués au mortier de chaux à la couleur de la pierre, affleureront le nu du parement, suivant le principe de la « pierre à vue ».

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont interdites.

Pour les annexes aux constructions principales, elles devront être le complément naturel de l'habitat ; elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m², il pourra être envisagé une structure à ossature bois avec bardages verticaux en bois.

L'aménagement de loggias, vérandas, terrasse en élévation, balcon, etc... n'est pas autorisé.

Les coffres de volets roulants, s'ils sont projetés, devront être placés à l'intérieur de la construction afin de ne pas être visible depuis l'extérieur. Les volants, quant à eux, devront être imperceptibles en position ouverte.

11.5 Toitures :

Les toitures des constructions principales et des annexes aux constructions existantes seront à deux pans principaux et leurs pentes seront comprises entre 42 et 50°.

Le nombre de pans et la pente des toitures ne sont pas réglementés pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m².

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, de petite tuile de terre cuite, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les annexes aux constructions principales, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m², le bois.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture : l'avis des architectes des bâtiments de France devra être sollicité pour la mise en œuvre et l'implantation de ces panneaux.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Matériaux et couleurs

Matériaux

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Il sera de préférence mis en œuvre des matériaux d'origine naturelle pour les couvertures, les façades en maçonneries et pour les menuiseries extérieures. Les matériaux seront préférentiellement choisis dans le respect des matériaux d'origine du site de la construction.

Couleurs

Le choix des teintes se fera dans le respect de l'architecture existante, avec l'objectif de mettre en valeur les façades et de souligner le rythme ou des éléments particuliers de façade. Elles seront choisies dans le respect des couleurs d'origine du site de la construction.

Les couleurs criardes, en particulier pour les volets, les menuiseries, les portails et clôtures, etc..., sont interdites.

11.7 Clôtures :

Les murs de clôtures existants, en pierres traditionnelles, quelque soit leur hauteur d'origine, seront conservés et restaurés avec les différents éléments (grilles, piliers, portails en serrurerie) qui les composent, et dans le respect des matériaux d'origine.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures ne devront pas excéder 1,5m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique, et seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre : cette clôture grillagée sera implantée en second plan (vers l'intérieur de la parcelle), de manière à ce que seule la clôture végétale soit visible depuis la voie publique.

Les portails et ouvrages d'accès aux parcelles seront en bois, et seront implantés en limite d'emprise publique.

En limites séparatives :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et seront constituées de :

- murs de clôtures en pierres traditionnelles,
- de haies composées d'essences locales (charmilles, charmes, frênes, noisetiers, par exemple). Les résineux sont interdits. Les clôtures végétales pourront être doublées de grilles ou de grillages, de couleur sombre.

Article 12 – Nh : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute réhabilitation ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles s'imposent également dans le cas de l'aménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes à des fins d'habitations, et dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Pour les rénovations et réhabilitations à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m² de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m² de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales. L'emploi de bordures en béton traditionnel est à exclure : il conviendra de privilégier des bordures matérialisées par des haies d'essences locales ou par du bois traité posé au sol.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

Article 13 – Nh : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 14 – Nh : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

LEXIQUE

ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc...

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1^{er} mars 2012. La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. 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 ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.