

Intercom DE LA VIRE AU NOIREAU

Commune de VALDALLIERE

Commune Déléguee de VIESSOIX



► Plan Local d'Urbanisme

④ Règlement

VERSION
MODIFIEE

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du
13/04/2017

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
Dispositions générales	2
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	3
Lexique des termes employés	3
Dispositions applicables aux différentes zones	6
ZONE U	7
ZONE 1AU	12
ZONE 2AU	17
ZONE A.....	19
ZONE N	26

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune déléguée de Viessoix.

Lexique des termes employés

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement : au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

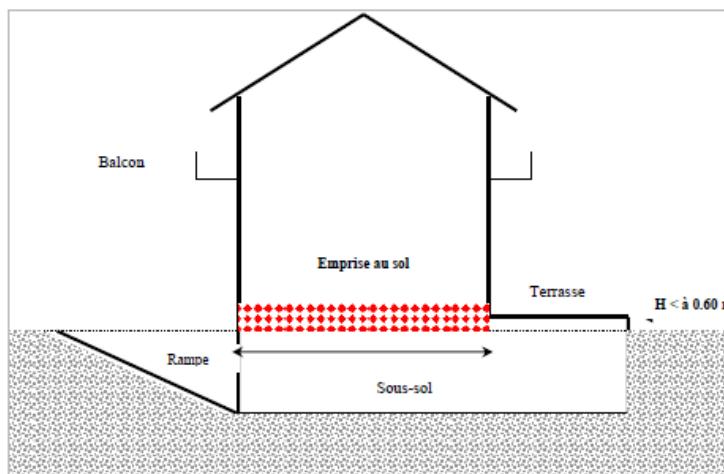
Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexe :

Bâtiement de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et n'y étant pas accolé (ex : garages, abris de jardin, celliers, piscines...).

Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert :

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

Extension mesurée :

L'extension mesurée des constructions correspond à une extension inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante.

Faîtage :

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classé (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain) :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Terrain naturel :

Terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (*incluant les espaces réservés aux « deux-roues »*) ouvertes à la circulation publique (*donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux*).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

ARTICLE U.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❖ Dans l'ensemble des zones

- Les établissements et installations classées qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-23 alinéa f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Les commerces dont la Surface Hors d'œuvre nette est $\geq 500 \text{ m}^2$
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (*sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur*), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

De plus, sont interdits :

- Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres : les nouvelles constructions sur sous-sol, à moins que le porteur de projet fournisse une étude géotechnique montrant que le futur sous-sol ne risque pas d'être inondé.

ARTICLE U.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

❖ Dans l'ensemble des zones

Les extensions et les constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat) liées à une activité existante sans augmentation de nuisance et compatible avec une zone d'habitat.

Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec l'habitat.

Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

ARTICLE U.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

❖ Dans l'ensemble des zones

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

ARTICLE U.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Dans l'ensemble des zones

● Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

● Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. En cas d'absence du réseau, l'assainissement non collectif des constructions est autorisé sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (*sur son propre fond*) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE U.5 – SUPERFICIE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE U.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Dans l'ensemble des zones

Les constructions seront implantées :

- soit à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512,
- soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- soit « de fait » lorsqu'il existe.

Des implantations différentes seront admises pour les annexes et pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci.

Dans tous les cas, les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

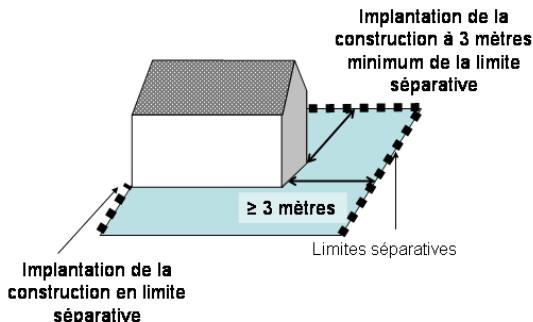
En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE U.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

❖ Dans la zone U

Les constructions à usage d'habitation s'implantent

- soit sur une des limites,
- soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives.



Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

❖ Dans la zone Ub

Les constructions à usage d'habitation s'implantent avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE U.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

❖ Dans l'ensemble des zones

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport au terrain naturel¹ est fixée à R+1+C.

Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U., et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

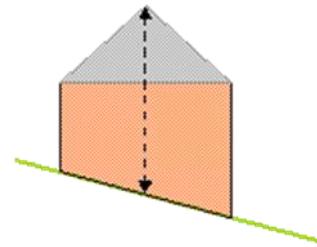
¹ Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas dépasser 3 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la construction est mesurée

dans la partie médiane de celle-ci.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'intérêt collectif.



ARTICLE U.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

¶ Principe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de :

- constructions présentant un caractère architectural novateur,
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- pour éviter la création de couloirs de vent.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

¶ Aspect extérieur

Façades

En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région : couleurs allant du beige clair au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

Les extensions et annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

Toiture

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Vérandas

Le volume de cette construction doit être pensé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe.

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits les panneaux de béton préfabriqués (*plein ou évidés non revêtus ou non teintés*), les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ou non teintés, le grillage non caché par une haie vive d'essences locales.

Exemples de plantations (*liste non exhaustive*)

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonia, bambou, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		

¶ Protection des éléments du paysage

Les mares repérées au plan et protégées au titre de l'article L.123-1-7 du C.U seront conservés. Tout remblai sera interdit.

ARTICLE U.12 – STATIONNEMENT

¶ Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

¶ Normes

Il sera demandé 2 places de stationnement par logement en cas de création d'habitat individuel ou collectif ; pour un lotissement, le nombre de places est de 2 par logement ; pour l'activité artisanale, 1 place pour 100 m² et 1 place pour 2 emplois.

Un emplacement doit être réservé au stationnement des « deux roues » à proximité des établissements publics. Ce dernier doit être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE U.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (*cf. liste ci-dessus*).

Les parties non construites, hors cheminement des parcelles, doivent être traitées en espaces verts, plantés d'arbres d'essences locales.

Les éléments du paysage repérés sur le plan graphique au titre de la Loi Paysage (*article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme*) seront conservés.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

ARTICLE U.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

❖ Dans toute la zone

- les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421.23 alinéa f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de ferrailles,
- les constructions à usage agricole,
- le stationnement isolé des caravanes (*sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur*), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- les sous-sols.

ARTICLE 1AU.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement si une orientation a été définie¹.

Les commerces et l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la zone d'habitat.

Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

ARTICLE 1AU.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les orientations d'aménagement².

Pour la desserte en voirie des zones sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies, le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et doivent être respectés dans l'esprit.

Les accès directs des constructions sont interdits sur la RD311 et sur le chemin rural dit de la Coquerie. Un seul accès groupé pour toutes les constructions est autorisé.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès (*limitation du nombre*).

La réalisation d'un projet nécessite la desserte du terrain par une voie répondant à sa destination et à son trafic ainsi qu'à la lutte contre l'incendie permettant de faire demi-tour.

ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

● Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

² Cf. « orientations d'aménagement : pièce n°3 annexé au présent dossier

● Assainissement

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. Si le réseau n'est pas adapté pour la nature des effluents ou si la station n'est pas adaptée pour leur traitement alors il est exigé un prétraitement conformément à la législation en vigueur (*article L.1331-10 du code de la santé publique*).

En cas d'absence du réseau, l'assainissement non collectif des constructions est autorisé sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe,
- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (*sur son propre fond*) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales. Un système de noues paysagères sera mis en place.

ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent ni la circulation des piétons ni celle des véhicules ; elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

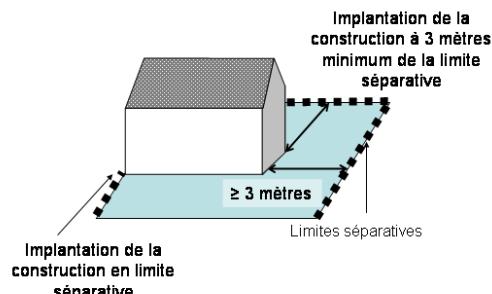
En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.



ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

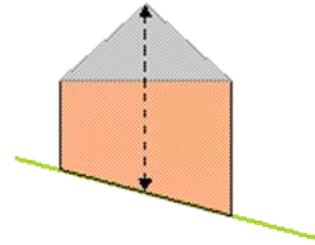
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas R+1+C.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres.



Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

● Principe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de :

- constructions présentant un caractère architectural novateur,
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Des implantations différentes seront admises :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques pour un meilleur ensoleillement
- pour éviter la création de couloirs de vent.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

● Aspect extérieur

Façade

En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région : couleurs allant du beige sable au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

L'usage du bois, de la pierre ou du torchis sera à rechercher ;

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

Toiture

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Vérandas

Le volume de cette construction doit être pensé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe.

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls sont autorisés :

- les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (*d'essences locales mélangées* – cf.liste ci-après),
- les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants* - cf.liste ci-après) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Exemple de plantations

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	Arbustes à baies ou fruits	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycesteria formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	Arbustes pour haies	Charmille, if, buis, houx, escallonia, bambou, saule peressée...
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	Arbustes à floraison hivernale	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	Arbustes grimpants	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		Rosiers

¶ Protection des éléments du paysage

Les haies bocagères protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

¶ Principe

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement à l'extérieur de la parcelle (*dont les allées d'accès à la parcelle*) seront traitées en revêtement perméable.

¶ Norme

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sur le domaine privé.

ARTICLE 1AU.13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés sur le plan graphique au titre de la Loi Paysage (*article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme*) seront conservés.

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512,
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent ni la circulation des piétons ni celle des véhicules ; elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

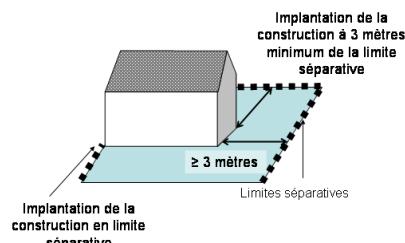
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif seront implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 mètres

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.



ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A

ARTICLE A.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles³
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :

- de ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
- de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :

- de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
- de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
- de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Le changement de destination des bâtiments référencés au plan de zonage par le figuré * sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit accepté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement de la voie ferrée.

Les constructions sur sous-sols sous condition qu'elles ne soient pas situées dans les zones pour lesquelles la profondeur de nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres, à moins que le porteur de projet fournisse une étude géotechnique montrant que le futur sous-sol ne risque pas d'être inondé.

Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

ARTICLE A.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis d'aménager peut être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

³ Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

ARTICLE A.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

● Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

La construction doit avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle sera autorisée à condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puisse être considérées comme assurées.

● Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

ARTICLE A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et annexes d'habitation

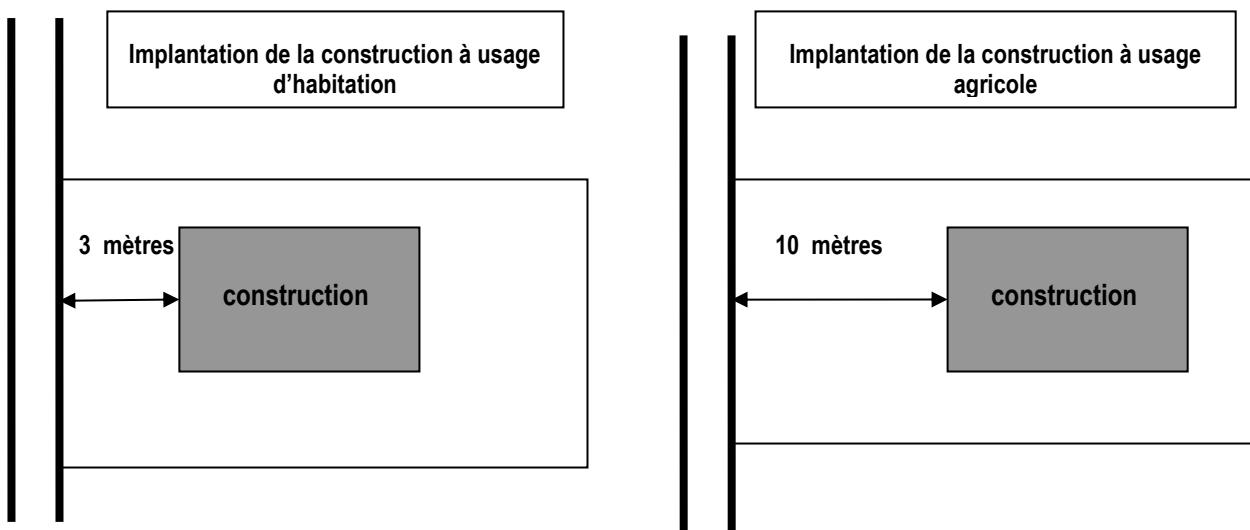
Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les annexes d'habitation devront être implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales.

Les constructions nouvelles à usage agricole

Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512
- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies départementales.



Les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées si elles sont dans le prolongement desdits bâtiments sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Les retraits exigés par rapport aux berges des cours d'eau sont fixés à 10 mètres.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, annexes et installations seront implantées de préférence à proximité du siège d'exploitation. Toutefois, sauf en cas d'impossibilité technique pour les bâtiments agricoles, elles pourront s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE A.8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

L'emprise au sol des annexes d'habitation ne doit pas excéder 60m².

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

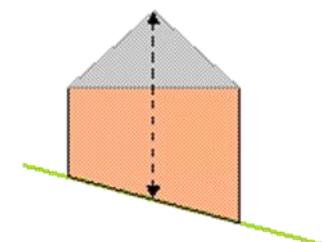
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres.

Les bâtiments agricoles ne peuvent dépasser 12 mètres au faîte sauf nécessité technique.



La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur à l'égout du toit des extensions d'habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur à l'acrotère des extensions d'habitations ne pourra pas excéder de plus de 0,50 mètre la hauteur à l'égout du toit de la construction initiale.

La hauteur au faîte des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîte de la construction principale.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

¶ Principe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de :

- constructions présentant un caractère architectural novateur,
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

¶ Pour les constructions à usage d'habitation

Façade

En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région et seront en harmonie avec les couleurs existantes: couleurs allant du beige ocre au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

L'usage du bois, de la pierre ou du torchis sera à rechercher ;

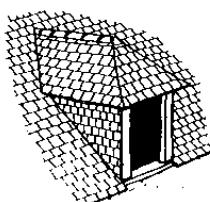
Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

Toiture

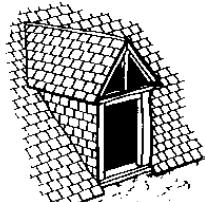
Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, pourront s'inspirer des lucarnes du bocage Virois : lucarne à trois pans (*à la capucine*), lucarne à deux versants (*en batière*) ou lucarne en triangle. Les châssis de toit sont autorisés.



à la capucine



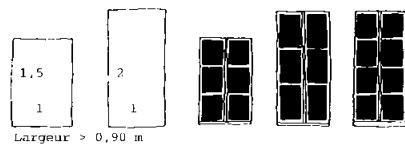
en batière



en triangle

source CAUE 14

Elles seront plus hautes que larges.



source CAUE 14

Vérandas

Le volume de cette construction doit être pensé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls sont autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (*d'essences locales mélangées* – cf. liste ci-après),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants* - cf. liste ci-après) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Exemples de plantations

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	Arbustes à baies ou fruits	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycesteria formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	Arbustes pour haies	Charmille, if, buis, houx, escallonia, bambou, saule perressée...
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	Arbustes à floraison hivernale	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	Arbustes grimpants	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rododendron, frêne, érable...		Rosiers

► Pour les constructions existantes

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques du site concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Vérandas

Le volume de cette construction doit être pensé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls sont autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (*d'essences locales mélangées – cf.liste ci-après*),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants* - *cf.liste ci-après*) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Exemples de plantations

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycesteria formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonia, bambou, saule peressée...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		Rosiers

● Pour les constructions à usage agricole

Les constructions présenteront une unité de volume et une unité de matériaux et de teinte.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'usage du blanc et de couleurs vives est interdit.

Sont recommandés :

- soit les plaques métalliques teintées noir bleuté, vert sombre ou brun rouge ;
- soit des plaques ondulées de fibrociment teintées par arrosage de solutions aqueuses, contenant des sulfates de fer ou de manganèse (*cette coloration devra intervenir avant le mise en service du bâtiment*) ;
- soit le bois.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou agglomérés de ciment est interdit. Toutefois, l'emploi à nu d'aggloméré de ciment ou du béton est autorisé pour les soubassements, sous réserve que leur hauteur visible ne dépasse pas 2 mètres.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

● Protection des éléments du paysage

Les mares repérées au plan et protégées au titre de l'article L.123-1-7 du C.U seront conservés. Tout remblai sera interdit.

Les haies bocagères protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

● Principe

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés sur le plan graphique au titre de la Loi Paysage (*article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme*) seront conservés.

Les haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existants en limite séparative, doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N

ARTICLE N.1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article N.2.

ARTICLE N.2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

❖ **Dans l'ensemble de la zone N, sauf dispositions spécifiques particulières**

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,
- Les extensions d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :
 - de ne pas compter plus de deux extensions à compter de l'approbation du présent règlement modifié,
 - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes d'un bâtiment principal d'habitation, sous réserve :
 - de ne pas compter plus de trois annexes par unité foncière,
 - de ne pas subir un changement d'usage visant à en faire un logement,
 - de se situer entièrement dans un rayon de 40 mètres à compter de l'implantation de ce bâtiment,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des bâtiments référencés au plan de zonage par le figuré * sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit accepté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

❖ **Dans le secteur Nh**

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement,
- L'extension mesurée et la création d'annexes non accolées des constructions existantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat.
- Les constructions sur sous-sols sous condition qu'elles ne soient pas situées dans les zones pour lesquelles la profondeur de nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres, à moins que le porteur de projet fournis une étude géotechnique montrant que le futur sous-sol ne risque pas d'être inondé.
- Dans les zones dans lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre, les futures constructions pour lesquelles un assainissement individuel est prévu ne pourront être autorisées qu'à la condition que l'assainissement soit techniquement possible.

ARTICLE N.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage (*article 682 du code civil*).

Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières s'il y a présence d'un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N.4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

● Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la législation en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

L'alimentation individuelle sera autorisée à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

● Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur.

● Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

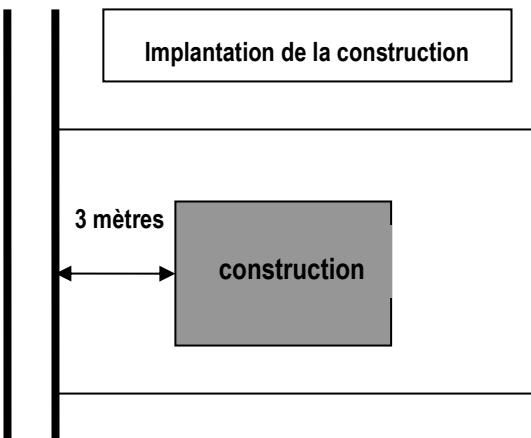
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

❖ Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et annexes nouvelles seront implantées :

- à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD512
- à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des autres voies.



Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et annexes seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Le permis sera refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes.

S'il existe en limite séparative de propriété une haie naturelle, les constructions et installations seront implantées au pied du talus.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

❖ Dans l'ensemble de la zone

Les extensions des habitations ne devront pas dépasser :

- 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est inférieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux,
- 30% de l'emprise au sol du bâtiment initial quand celle-ci est égale ou supérieure à 100m², dans la limite de 130m² d'emprise au sol totale du bâtiment après travaux.

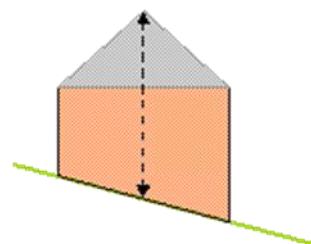
L'emprise au sol des annexes d'habitation ne doit pas excéder 60m².

❖ Dans le secteur Nh

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30% de la surface de la parcelle bâtie ou non.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas R+1+C.



Dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètres sur l'emprise de la construction.

La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3 mètres.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur à l'égout du toit des extensions d'habititations devra être inférieure ou égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction principale.

La hauteur à l'acrotère des extensions d'habititations ne pourra pas excéder de plus de 0,50 mètre la hauteur à l'égout du toit de la construction initiale.

La hauteur au faitage des extensions et annexes aux habitations devra être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

● Principe

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accepté si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de :

- constructions présentant un caractère architectural novateur,
- d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions nouvelles

Façade

En règle générale, les couleurs des façades doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région et seront en harmonie avec les couleurs existantes: couleurs allant du beige ocre au beige gris. Les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. L'usage du blanc et des couleurs vives pour les teintes des façades est interdit.

L'usage du bois, de la pierre ou du torchis sera à rechercher ;

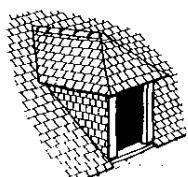
Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (*murs, toitures et couvertures, percements*).

Toiture

Le matériau de couverture sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise ou de la tuile vieillie. La pente des toits sera comprise entre 30 et 55°.

Des dispositions différentes seront autorisées pour les extensions de constructions existantes, par exemple dans le cas d'extensions avec un toit plat, ou dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, pourront s'inspirer des lucarnes du bocage Virois : lucarne à trois pans (*à la capucine*), lucarne à deux versants (*en batière*) ou lucarne en triangle. Les châssis de toit sont autorisés.



à la capucine



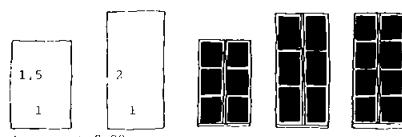
en batière



en triangle

source CAUE 14

Elles seront plus hautes que larges.



source CAUE 14

Vérandas

Le volume de cette construction doit être réalisé en fonction du volume de la construction principale sur laquelle elle se greffe

Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls sont autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (*d'essences locales mélangées* – cf.liste ci-après),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (*feuillus et persistants* - cf.liste ci-après) et d'essences horticoles, éventuellement doublées d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,5 mètres.

Exemples de plantations

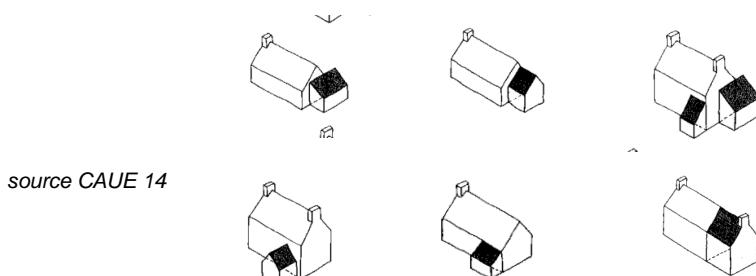
arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	Arbustes à baies ou fruits	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	Arbustes pour haies	Charmille, if, buis, houx, escallonias, bambou, saule peressée...
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	Arbustes à floraison hivernale	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	Arbustes grimpants	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable...		Rosiers

► Réhabilitation, transformation de bâtiments anciens

Les changements de destination des bâtiments se feront dans le respect du style initial des constructions dans la volumétrie de bâtiment existant.



Les extensions de bâtiments, la construction d'annexes, de garages ...respecteront la volumétrie du bâtiment existant (*même pente, mêmes proportions*). Ils seront en harmonie avec le bâtiment concerné tant au niveau de l'aspect du matériau de toiture que de la couleur de la façade.



Si le matériau de base des bâtiments existants n'est pas le torchis, le bois ou la pierre, tout autre matériau devra recevoir un enduit teinté ou peint de la couleur du bâtiment concerné.

► Protection des éléments du paysage

Les mares repérées au plan et protégées au titre de l'article L.123-1-7 du C.U seront conservés. Tout remblai sera interdit.

Tous les éléments (haies, espaces boisés) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments du paysage repérés sur le plan graphique au titre de la Loi Paysage (*article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme*) seront conservés.

Les talus bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives seront préservés avec leur végétation ou par une végétation équivalente.

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.