



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	3
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	21
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	45
ANNEXES	56



INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre parties et des annexes.
Il est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ANNEXES

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.

Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.

Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

1. Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles applicables à chaque zone sont applicables aux parties qu'elles concernent.
2. Les zones inondables repérées au plan de zonage sont soumises au règlement du PPRi au titre des servitudes d'utilité publique.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.



Les zones du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de l'Aigle sont les suivantes :

Zone U :

Il s'agit d'une zone urbaine.

Il existe dans cette zone :

- des secteurs urbanisés sans caractéristiques particulières : U.
- des secteurs urbanisés à caractéristiques particulières:
 - Ua : centre ancien où les constructions sont majoritairement à l'alignement sur la voie publique.
 - Ub : première couronne (zone mixte entre centre ancien et développement récent)
 - Uc : développement récent (lotissement et logements sociaux)
 - Ucr : dito Uc mais avec un risque d'effondrement lié aux marnières
 - Uh : emprise des terrains de l'hôpital public
 - Uz. : zones d'activités

Zone AU :

Il s'agit de la zone à urbaniser.

Il existe deux secteurs principaux :

- Les secteurs indicés "e" sont les secteurs "équipés" donc urbanisables : AUe
- Les secteurs indicés "ne" sont les secteurs "non équipés" donc non constructibles (réserves foncières urbanisables après modification ou révision du PLU)

Il existe cinq sous-secteurs dans le secteur indicé "e" :

- AUec à vocation mixte d'habitat, commerciale et tertiaire,
- AUes à vocation sportive,
- AUet à vocation touristique,
- AUez à vocation d'activités,
- AUeh à vocation hospitalière.

Et un sous-secteur dans le secteur indicé "ne" : AUne

Zone A :

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

Il existe dans cette zone un secteur Ar à risque d'effondrement lié aux marnières

Zone N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et des risques naturels.

Il existe dans cette zone :

- des secteurs naturels à protéger, sans caractéristiques particulières : N.
- des secteurs naturels à protéger, à caractéristiques particulières:
 - Nh : secteur de hameaux
 - Nv : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.
 - Nr : secteur à risque d'effondrement lié aux marnières



Commune de L'AIGLE

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

Article U1

II - Sont interdits :

- 1 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 2 Les terrains de camping et de caravaning.
- 3 Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- 4 Les parcs d'attraction permanents, de jeux, les stands et champs de tir, les pistes de karting.
- 5 Sauf dans le secteur Uz, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures et véhicules désaffectés.
- 6 Sauf dans le secteur Uz et sous réserve des dispositions de l'article U2:
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- 7 Sauf dans le secteur Uz, les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation.
- 8 Les constructions interdites dans le cadre du PPRI.
- 9 Dans le secteur Ucr à risque d'effondrement, toutes constructions à l'exception des constructions d'annexes et des extensions mesurées

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES

Article U2

I - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone U.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

II - Sont admis sous conditions :

D'une manière générale, tout ce qui n'est pas interdit à l'article U1 sous condition de la prise en compte du règlement de PPRI pour la partie de zone concernée.

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 Les installations nécessaires à l'exploitation du réseau et annexes de la SNCF, ainsi qu'aux activités industrielles et commerciales liées au chemin de fer.
- 2 La reconstruction après sinistre, à l'identique, sauf dans le secteur Ucr suite aux sinistres liés à la présence d'une marnière

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Uz :

1. L'aménagement ou l'extension des établissements classés ou non existants si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et sous réserve que les travaux soient de nature à atténuer ou à ne pas augmenter la gêne causée au voisinage.
2. Les dépôts de fuel ou de gaz nécessaires au chauffage ou à l'alimentation en eau chaude des constructions ainsi que ceux d'hydrocarbures nécessaires aux postes de distribution de carburant au détail ; sous réserve que les dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dont l'implantation et l'activité sont le complément naturel des zones d'habitation, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Uz :

Les habitations sous réserves qu'elles soient nécessaires au gardiennage du site et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal.

Dans le secteur Ucr :

la construction d'annexes à l'habitation et d'extensions de toutes les constructions existantes limitée à 20% de la SHON existante.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ACCES ET VOIRIE

Article U3

I - Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article U4

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

III - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - EDF, Télécommunications et Télédistribution :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux EDF et de Télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de Télédistribution quand cela est possible techniquement.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article U5

Sans objet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article U6

Secteur Ua :

- 1 Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- 2 Cependant, pour les parcelles donnant sur 2 voies, et d'une profondeur comprise entre 20 et 30 m, l'obligation de construire à l'alignement ne s'applique qu'à l'une de ces voies ; l'alignement sur la seconde étant matérialisé par une clôture minérale.
- 3 Toutefois, un retrait différent peut être autorisé, voire imposé, pour respecter un alignement existant ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant qui ne remplirait pas les conditions définies aux alinéas 1 et 2.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

Secteur Ub :

Dans les secteurs de construction en ordre continu :

- 1 Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- 2 Cependant, pour les parcelles donnant sur 2 voies, et d'une profondeur comprise entre 20 et 30 m, l'obligation de construire à l'alignement ne s'applique qu'à l'une de ces voies ; l'alignement sur la seconde étant matérialisé par une clôture minérale.
- 3 Toutefois, un retrait différent peut être autorisé, voire imposé, pour respecter un alignement existant ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant qui ne remplirait pas les conditions définies aux alinéas 1 et 2.

Dans les secteurs de construction en ordre discontinu :

La façade principale sera édifiée dans une bande définie par l'alignement et le recul de la construction mitoyenne la plus éloignée de l'alignement.

Secteur Uc :

- 1 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées).
- 2 Cet article ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes, les annexes et les équipements publics (château d'eau, transformateur, etc.).

Secteur Uh :

Toute construction sera implantée à une distance de l'alignement sur les voies publiques au moins égale à 5 mètres.

Secteur Uz :

En l'absence de marge de recul portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative d'emprise des voies publiques ou privées à la zone au moins égale à 10 m.

Cet article ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants ni aux équipements publics (château d'eau, transformateur, etc.) et locaux techniques d'une SHOB < 20 m² et d'une hauteur à l'égout < 2, 70 m dans le cas où une impossibilité technique ne permettrait pas de respecter la règle ci-dessus.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

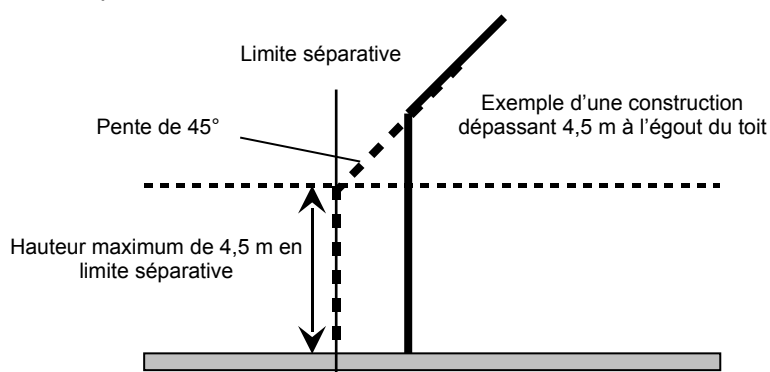
Article U7

Tous secteurs :

- 1 Dans le cas de l'extension d'une construction existante, un gabarit différent peut être autorisé sous réserve de ne pas dépasser le prospect du bâtiment existant.
- 2 Les ouvrages techniques (cheminées, bise soleil...) peuvent, ponctuellement, dépasser ce gabarit enveloppe.

Secteurs Ua et Ub:

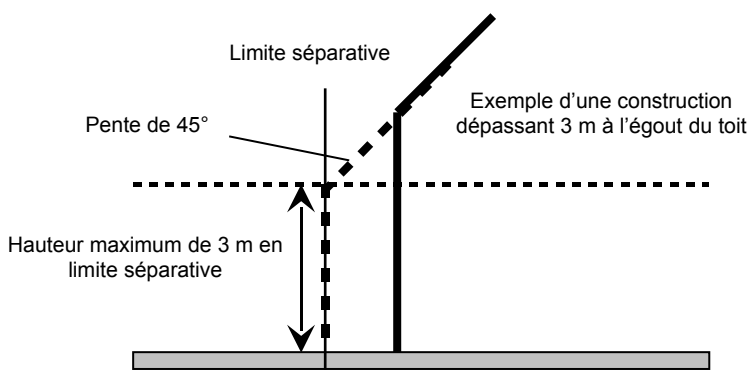
- 1 Dans une bande de 9 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles, à l'exception des annexes et extensions, doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre.
En cas d'impossibilité, une clôture constituée d'un mur d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2 m assurera la continuité du bâti sur l'alignement de la voie publique ou privée.
- 2 Au-delà de la bande de 9 m de profondeur, les constructions devront s'inscrire par rapport aux limites séparatives dans le gabarit enveloppe dont les dimensions sont les suivantes :
 - Hauteur maximum de 4,5 mètres le long de la limite séparative.
 - Pente de 45° au-delà de la hauteur de 12 mètres en limite séparative.





Secteurs Uc et Uh :

- 1 Les constructions devront s'inscrire par rapport aux limites séparatives dans le gabarit enveloppe dont les dimensions sont les suivantes :
 - Hauteur maximum de 3 mètres le long de la limite séparative.
 - Pente de 45° au-delà de la hauteur de 3 mètres en limite séparative.

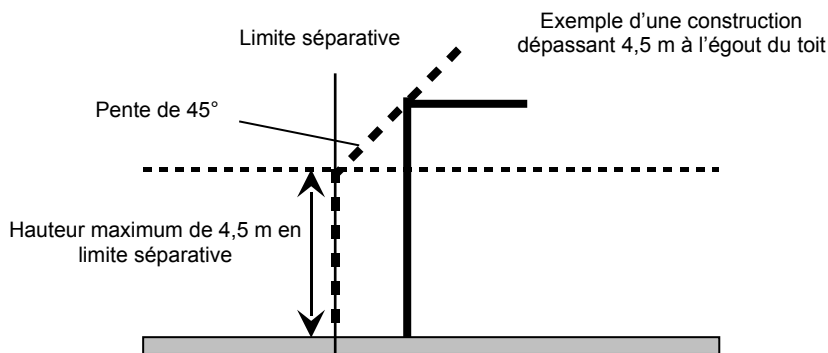


- 2 Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Secteur Uz :

Les constructions devront s'inscrire par rapport aux limites séparatives dans le gabarit enveloppe dont les dimensions sont les suivantes :

- Hauteur maximum de 4,5 mètres le long de la limite séparative.
- Pente de 45° au-delà de la hauteur de 4,5 mètres en limite séparative.





Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article U8

Secteurs Ua, Ub, Uc et Uh :

Sans objet.

Secteur Uz :

Entre deux constructions non contiguës, quelles qu'en soient l'importance et la nature, implantées sur un même terrain, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance minimum pourra être imposée, notamment pour des problèmes de sécurité et de lutte contre l'incendie.

EMPRISE AU SOL

Article U9

Secteur Ua et Uh :

Sans objet.

Secteur Ub :

L'emprise au sol du bâtiment ne peut dépasser 80% de la parcelle.

Toutefois, l'emprise au sol au rez de chaussée pourra atteindre 100% si celui-ci est affecté à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements publics.

Secteur Uc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle pour les habitations, 70% pour les activités (commerces, bureaux...).

Secteur Uz :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article U10

Secteur Ua :

- 1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit et 15 m de hauteur maximum, ni être supérieure à la distance horizontale de la façade sur voie à l'alignement opposé augmenté de 3 m.
- 2 Pour l'aménagement d'immeubles existants ainsi que pour les constructions à l'emplacement de bâtiments anciens, la hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de couverture comme au faîtage, doit être sensiblement identique à la hauteur des immeubles voisins : soit le plus haut, soit le plus bas.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

Secteur Ub :

- 1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m à l'égout du toit et 13 m de hauteur maximum.

Secteur Uc :

- 2 La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum à l'égout du toit, 8 m comme hauteur maximum, pour les constructions de logements individuels.
- 3 La hauteur à l'égout est portée à 8 m à l'égout du toit pour la construction de bureaux ou de logements collectifs, et à 12 m de hauteur maximum.

Secteur Uh :

Sans objet.

Secteur Uz :

- 1 La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 m au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- 2 Toutefois, dans une bande de 10 m à la périphérie des limites séparatives, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage.

Tous secteurs :

Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques et pour les constructions s'appuyant sur une héberge existante sous réserve de ne pas dépasser cette héberge (la partie haute du mur de la propriété voisine situé en mitoyenneté)

ASPECT EXTERIEUR

Article U11

Secteurs Ua, Ub, Uc et Uh :

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations.

Les clôtures :

- 1 Tant à l'alignement que sur les limites séparatives si elles existent, les clôtures en béton moulé montées sur poteaux, qu'elles soient constituées de panneaux pleins ou de panneaux ajourés dits « décoratifs » ou poteaux béton+grillage sont interdites.
- 2 A l'alignement, elles seront soit minérales (parois de maçonnerie pleines ou murets surmontés d'une grille), soit végétales, soit allieront les deux. Dans les secteurs Uc, le mur plein est interdit et la hauteur du muret est limitée à 0.70m. Toutefois, le prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 0.70 est autorisé.
- 3 Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles et grillages sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée.

Secteur Uz :

Les constructions présenteront autant que possible une simplicité de volume. Les matériaux de façades seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, et de préférence auto-lavables. L'emploi à nu, de matériaux fabriqués, en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit, ainsi que l'emploi de la tôle galvanisée non peinte.

Les clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, de grilles ou grillages. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée $H < 2$ m et $L < 10$ m maximum. Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Pour l'aménagement des accès, il pourra être demandé que la clôture soit établie en retrait de l'alignement.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article U12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou utilisations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins, pour les constructions neuves :

1 Pour les logements :

- Dans les secteurs Ua et Ub : une place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette.

- Dans les autres secteurs : deux places de stationnement (ou 50 m² de surface réservée au stationnement) par logement.

2 Pour les bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'immeuble.

3 Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de Surface Hors-Oeuvre Nette de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit, sans être inférieur à une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m² de la Surface Hors-Oeuvre Nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

4 Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'établissement pour les commerces courants.

5 Pour les restaurants : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par 10 m² de salle de restaurant.

6 Pour les hôtels : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par chambre.

7 Pour les salles de spectacle, de réunion ou polyvalentes : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) pour 5 personnes publiques admises dans la salle par les règlements de sécurité. (Exemple : pour une salle de 500 places, il convient de prévoir 100 places de stationnement ou un parking de 2500 m².)

Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

Dans toute la zone U :

Pour les réhabilitations, ces règles sont réduites de moitié.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également

tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Article U13

Secteur Ub, Uc et Uh :

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être conservées.

Tout arbre, abattu pour quelle que raison que ce soit, doit être remplacé dans un délai maximum d'un an.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Secteur Ub :

40% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de hautes tiges (un arbre par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette).

Secteur Uc :

Pour les lotissements, un (ou des) espace(s) commun(s) sera (ou seront) réalisé(s). La surface et la nature de cet espace seront définies en accord avec la commune.

40% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de hautes tiges (un arbre par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette).



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

Secteur Uz :

Il sera réalisé des écrans d'arbres en bordure des voies, des parkings, des aires de stockage en plein air, ainsi qu'en limite de zone. Les clôtures en grillage sur les limites séparatives des parcelles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'essence locale d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour toute la zone :

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les limites de parcelles situées en limite contiguës des zones A ou N seront impérativement plantées d'une haie de type bocagère.

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Érable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé.

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

**SECTION 3
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**



Commune de L'AIGLE

**ZONE
URBAINE**

U

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Commune de L'AIGLE

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS INTERDITES

Article AU1

Sont interdits :

Dans le secteur AUne :

Tout type de construction et d'aménagement en dehors des travaux et installations d'intérêt général.

Dans le secteur AUes :

Tout type de construction et d'aménagement en dehors des travaux et installations d'intérêt général, des bâtiments ou installations sportives ou de loisir.

Dans le secteur AUeh :

Tout type de construction en dehors des travaux et installations d'intérêt général et des constructions et installations liées à l'activité hospitalière.

Dans le secteur AUe :

- 1 Les constructions isolées de toute nature ne respectant pas le schéma d'aménagement défini dans le document "orientations d'aménagement".
- 2 Les activités à caractère industriel.
- 3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 4 Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- 5 Les terrains de camping et caravaning.
- 6 Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolitions, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures et véhicules désaffectés.
- 7 Les établissements qui, par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitations.

Dans le secteur AUec :

1. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
2. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
3. Les terrains de camping et caravaning.
4. Les activités industrielles.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

Dans le secteur AUez :

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article AUe2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
4. Les terrains de camping et caravanning.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES

Article AU2

I - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admis :

Pour toute la zone :

- 1 L'extension et l'aménagement des constructions existantes.
- 2 Les annexes aux habitations existantes.
- 3 Les constructions individuelles non interdites à l'article 1 qui s'inscrivent dans les schémas d'aménagement de la zone.
- 4 La reconstruction après sinistre, à l'identique.
- 5 Les installations nécessaires à l'exploitation du réseau et annexes de la SNCF, ainsi qu'aux activités industrielles et commerciales liées au chemin de fer.
- 6 Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation.

Dans le secteur AUe:

1. Les lotissements ou ensembles de constructions à usage d'habitation, commerces de proximité, bureaux y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement (équipements sociaux, culturels, techniques) sous réserve:
 - Que les équipements propres à l'opération soient à la charge de l'aménageur.
 - Qu'ils respectent le principe d'aménagement tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

- Que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dont l'implantation et l'activité soient le complément naturel des zones d'habitation.
- 2. Les constructions ou installations individuelles non interdites à l'article 1 sous réserve qu'elles respectent les schémas d'aménagement.

Dans le secteur AUet :

- 1 Les constructions et installations directement liées au tourisme, au loisir et au sport.

Les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.

- 2 Les constructions à usage d'activité agricole, sous réserve qu'elles soient à caractère provisoire.

Dans le secteur AUez :

- 1 Les constructions sous forme individuelle ou de lotissements, ou ensembles de constructions liées aux activités secondaires et tertiaires (industrie, artisanat, service, commerce...) y compris les éventuels équipements collectifs d'accompagnement sous réserve que l'opération respecte le schéma de principe d'aménagement joint dans les orientations d'aménagement.

D'autre part, les équipements d'infrastructure nécessités par l'opération pourront faire l'objet de participations du ou des pétitionnaires.

- 2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, sous réserve qu'elles se situent à l'extérieur des zones d'isolement réglementaires liées à l'exercice par un tiers d'une activité industrielle existante et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal de l'établissement .



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ACCES ET VOIRIE

Article AU3

I - Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Tout accès sur la déviation de la RN 26 est interdit

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article AU4

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour les lotissements.

II - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

III - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

IV - EDF, Télécommunications et Télédistribution :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux EDF et de Télécommunications devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Il en est de même pour ceux de Télédistribution quand cela est possible techniquement.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article AU5

Toute parcelle non desservie par le réseau d'assainissement communal devra avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À TOUTES LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION GÉNÉRALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article AU6

Pour toute la zone AU :

- 1 Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan des servitudes.
- 2 Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées).
- 3 Toute construction devra respecter un recul de 100 m de l'axe de la déviation de la RN 26.

Dans les secteurs AUet, AUec, AUes et AUez :

En l'absence de marges de recul portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative d'emprise des voies publiques ou privées à la zone au moins égale à 10 m.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau, transformateur, ...) et aux locaux techniques d'une SHOB < 20 m² et d'une hauteur à l'égout < 2,7 m dont l'implantation dans le respect des règles ci-dessus est impossible pour des raisons techniques.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

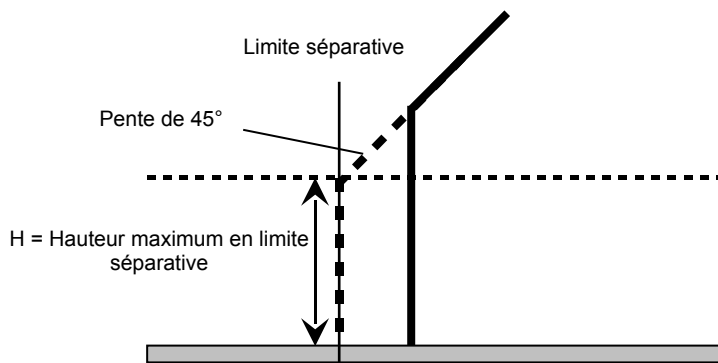
Article AU7

1 Les constructions devront s'inscrire par rapport aux limites séparatives dans le gabarit enveloppe dont les dimensions sont les suivantes :

- Hauteur maximum le long de la limite séparative variant selon le secteur :

- AUe : H = 3 m.
- AUec : H = 4,5 m.
- AUes : H = 3 m.
- AUet : H = 2,5 m.
- AUez : H = 4,5 m.
- AUne: H = 3 m

- Pente de 45° au-delà de la hauteur pour chacun des secteurs en limite séparative.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Article AU8

Sans objet sauf :

Dans les secteur AUez, AUec et AUes :

Entre deux constructions non contiguës, quelles qu'en soit l'importance et la nature, implantées sur un même terrain, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (5 m au minimum).



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

EMPRISE AU SOL

Article AU9

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

Dans le secteur AUez :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article AU10

Dans toute la zone :

- 1 La hauteur des constructions est limitée à :
 - 7 m maximum, à l'égout du toit pour les constructions à vocations de logements de bureaux ou mixant les vocations.
- 2 Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques.
- 3 Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments devra permettre une parfaite intégration au site.

Dans les secteurs AUet et AUes :

Un dépassement de hauteur peut être autorisé ponctuellement sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur AUez :

La hauteur totale d'une construction ne doit pas excéder 15 m au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

ASPECT EXTERIEUR

Article AU11

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

Les clôtures :

Secteur AUe et AUne :

- 1 Tant à l'alignement que sur les limites séparatives si elles existent, les clôtures en béton moulé montées sur poteaux, qu'elles soient constituées de panneaux pleins ou de panneaux ajourés dits « décoratifs » ou de poteaux béton + grillage sont interdites.
- 2 A l'alignement, les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines d'une hauteur supérieure à 0,7 m, elles seront soit minérales (murets surmontés d'une grille), soit végétales, soit allieront les deux.
- 3 Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées de haies vives ou de grilles et grillages sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée. Ces exceptions sont détaillées dans le cahier de recommandations architecturales.

Secteur AUet :

- 1 Sur voies publiques ou privées :
 - Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée et doublées d'une haie d'arbustes d'essence locale.
 - Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines.

Toutefois, pour des raisons architecturales (par exemple réfection ou prolongement de murs existants) ou pour répondre à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou aux caractères des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée, les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement.

- 2 Sur les autres limites séparatives :

Les clôtures seront uniquement végétales doublées éventuellement d'un grillage posé comme décrit au § 1.

Toutefois, tant sur les voies publiques ou privées qu'en limite séparative, un mur existant pourra être maintenu, reconstruit ou prolongé sous réserve d'utiliser les mêmes matériaux.

Secteurs AUes, AUec et AUez :

Elles seront constituées de haies vives, de grilles ou grillages. Les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée H<2m et L<10m maximum.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

Toutefois, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Pour l'aménagement des accès, il pourra être demandé que la clôture soit établie en retrait de l'alignement.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article AU12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou utilisations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- 1 Pour les habitations : deux places de stationnement (ou 50 m² de surface réservée au stationnement) par logement.
- 2 Pour les bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'immeuble.
- 3 Pour les établissements industriels et artisanaux : une place de stationnement (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 60 m² de Surface Hors-Oeuvre Nette de la construction. Toutefois, le nombre de places (ou la surface) peut être réduit sans être inférieur à une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par tranche de 200 m² de la surface hors-œuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- 4 Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la Surface de plancher Hors-Oeuvre Nette de l'établissement pour les commerces courants.
- 5 Pour les restaurants : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par 10 m² de salle de restaurant.
- 6 Pour les hôtels : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) par chambre.
- 7 Pour les salles de spectacle, de réunion ou polyvalentes : une place (ou 25 m² de surface réservée au stationnement) pour 3 personnes publiques admises dans la salle par les règlements de sécurité. (Exemple : pour une salle de 300 places, il convient de prévoir 100 places de stationnement ou un parking de 2500 m².)

Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Article AU13

Dans toute la zone :

- 1 40% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de haute tige (un arbre par 100 m² de surface hors œuvre nette).
- 2 Pour les lotissements, un (ou des) espace(s) commun(s) sera (ou seront) réalisé(s). La surface et la nature de cet espace seront définies en accord avec la commune.
- 3 Les limites de parcelles situées en limite contiguës des zones A ou N seront impérativement plantées d'une haie de type bocagère.
- 4 Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Érable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé.

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Génévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.



Commune de L'AIGLE

**ZONE A CARACTERE
NATUREL
A URBANISER**

AU

Dans le secteur AUez :

- 1 Il sera réalisé des écrans d'arbres en bordure des voies, des parkings, des aires de stockage en plein air, ainsi qu'en limite de zone. Les clôtures en grillage sur les limites séparatives des parcelles seront obligatoirement doublées d'une haie.
- 2 Il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'essence locale d'au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 3 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans le secteur AUet :

- 1 Sur chaque parcelle il devra être aménagé un espace vert planté d'arbres de hautes tiges d'essence locale d'au moins 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- 2 Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article AU14



Commune de L'AIGLE

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article A1

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article A2,

Dans le secteur Ar.

Toute construction et toute forme d'occupation du sol

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES

Article A2

I - Rappel :

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admis :

- 1 Les constructions et installations classées ou non liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession, et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction).
- 2 Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, table d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, constituent le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au décret 88-25 du 4 janvier 1988.
- 4 La reconstruction après sinistre, à l'identique, sauf dans le secteur Ar suite aux sinistres liés à la présence d'une marnière
- 3 Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- 4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole qui, par leur nature ou leur destination, ne peuvent ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

-
- 5 Les installations nécessaires à l'exploitation du réseau et annexes de la SNCF, ainsi qu'aux activités industrielles et commerciales liées au chemin de fer.
 - 6 Le changement de destination des bâtiments existants à usage agricole, identifiés dans les documents graphiques.
 - 7 Les installations et travaux divers : exhaussements et affouillements, pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ACCES ET VOIRIES

Article A3

I - Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Tout accès sur la RN 26 est interdit.

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article A4

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.

II - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

III - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article A5

Sans objet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article A6

- 1 Le long des routes : RN 26 et déviations, RD 12, RD 919 et RD 930, l'Amendement Dupont impose un recul de 100 m (pour les déviations de la RN 26) et de 75 m (pour les routes classées à grande circulation, voir : la RN 26, la RD 930, la RD 919, la RD 12 et la RD 13), pour toutes les constructions autres que celles cités à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2 Les constructions et installations doivent être implantées suivant les marges de recul indiquées au plan des servitudes.
A défaut d'indications figurant au plan, les implantations devront respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'alignement de la voie ou à défaut de la limite d'emprise.
- 3 Exceptions : les règles du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.
- 4 Dans le cas d'extensions de bâtiments existants implantés dans la marge de recul des 10 m, un recul différent pourra être accepté sous réserve de ne pas dépasser l'alignement existant.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

**Article A7
Page 36/53**



Commune de L'AIGLE

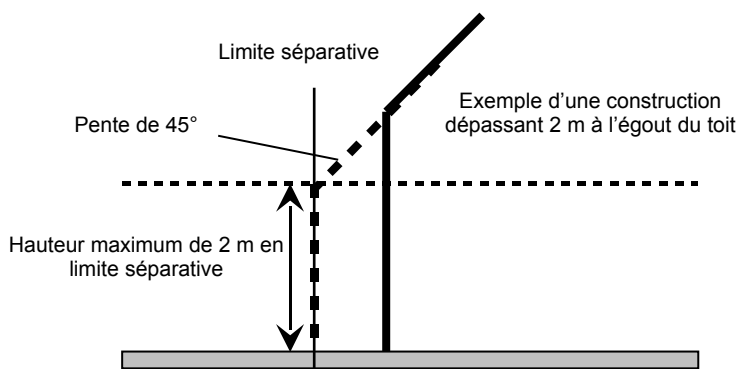
**ZONE
AGRICOLE**

A

SEPARATIVES

1 Les constructions devront s'inscrire par rapport aux limites séparatives dans le gabarit enveloppe dont les dimensions sont les suivantes :

- Hauteur maximum de 2 mètres le long de la limite séparative.
- Pente de 45° au-delà de la hauteur de 2 mètres en limite séparative.



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

Article A8

A moins que les bâtiments ne soient contigus, une distance minimale de 3 m entre chaque bâtiment est imposée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, à moins que les bâtiments ne soient contigus, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

EMPRISE AU SOL

Article A9

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article A10

Page 37/53



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

- 1 La hauteur des autres constructions doit respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et correspondre à une bonne intégration au site.

ASPECT EXTERIEUR

Article A11

- 1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
- 2 Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.
- 3 Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- 4 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur. Toutefois, l'utilisation de parpaings d'aggloméré brut est autorisée pour la construction de soubassements des bâtiments agricoles.
- 5 A l'exception des bâtiments agricoles et des annexes, les toitures des bâtiments de la zone devront être à deux versants principaux de pente compris entre 40 et 50 degrés. Toutefois une pente différente pourra être acceptée dans le cas d'extension de bâtiments existants.
- 6 La tonalité de la tuile devra être voisine de la tonalité dominante du hameau. Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate, l'ardoise naturelle ou le fibro-ciment.
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui devront cependant éviter les tôles ondulées en bardage et en couverture.
Les bardages bois et les couvertures fibro-ciment teinté ou bac acier pré-laqué de couleur ardoise sont recommandés.
- 7 La couleur et le ton des enduits de façade devront être dans la moyenne des couleurs et des tonalités voisines ou en harmonie avec celles des hameaux.

Les clôtures :



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

1 Sur voies publiques ou privées :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée et doublées d'une haie d'arbustes d'essence locale.
- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines.

Toutefois, pour des raisons architecturales (par exemple réfection ou prolongement de murs existants) ou pour répondre à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou aux caractères des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée, les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement.

2 Sur les autres limites séparatives :

Les clôtures seront uniquement végétales doublées éventuellement d'un grillage posé comme décrit au § 1.

Toutefois, tant sur les voies publiques ou privées qu'en limite séparative, un mur existant pourra être maintenu, reconstruit ou prolongé sous réserve d'utiliser les mêmes matériaux.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article A12

Sans objet.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Article A13

Espaces boisés classés : les espaces figurant au plan à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction devra être accompagnée d'un programme de plantation d'arbres de haute tige et/ou de haies bocagères permettant une bonne intégration dans le site de tout type de construction et la conservation, la mise en valeur ou la reconstitution de l'image du bocage.

L'arrachage des haies est interdit le long des chemins ruraux, vicinaux et de randonnée. L'arrachage est cependant autorisé pour des travaux éventuels ou des opérations d'aménagement, sous réserve que les haies soient replantées.

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :



Commune de L'AIGLE

**ZONE
AGRICOLE**

A

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Érable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé.

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article A14



Commune de L'AIGLE

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article N1

Sont interdits :

- 1 Toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article N2.
- 2 Les constructions interdites dans le cadre du PPRI.
- 3 Dans le secteur Nr :
Toute forme d'occupation et d'utilisation du sol en dehors de celles citées à l'article 2

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS ADMISES

Article N2

I - Rappel :

- 1 Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admis :

Dans toute la zone N, sous condition de la prise en compte du règlement de PPRI:

- 2 La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone ainsi que leurs annexes.

Sous réserve de respecter l'intégration dans le site :

- 3 Les changements de destination des bâtiments dont l'architecture représente un caractère patrimonial.
- 4 Les annexes à l'habitation existante.
- 5 Les constructions, équipements, travaux et installations classées ou non, liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants exerçant localement leur profession, et les habitations des salariés agricoles logés par l'exploitant (logement de fonction).



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

- 6 Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes-auberges, table d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme notamment, constituent le prolongement de l'activité agricole dans les conditions visées au décret 88-25 du 4 janvier 1988.
- 7 Les installations nécessaires à l'exploitation du réseau et annexes de la SNCF, ainsi qu'aux activités industrielles et commerciales liées au chemin de fer.
- 8 Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, qui par leur nature ou leur destination ne peuvent pas ou n'ont pas à être édifiées dans les zones urbaines.
- 9 Les extensions des établissements classés existants et les constructions à usage d'habitation réservées exclusivement au personnel.
- 10 L'extension des habitations existantes sous réserve de ne pas dépasser le doublement de la surface existante.
- 11 Les installations et travaux divers : exhaussements et affouillements, pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général.

Dans le secteur Nh :

- les constructions à usage d'habitation.
- l'extension des bâtiments d'activités existants, sous réserve de ne pas porter atteinte à la tranquillité des habitants.

Dans le secteur Nv :

- les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain d'accueil des gens du voyage
- le stationnement des caravanes.

Dans le secteur Nr :

- les constructions d'annexes
- l'extension des constructions existantes limitée à 20% de la SHON existante.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ACCES ET VOIRIES

Article N3

I - Accès :

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Toute construction doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.

Tout accès sur la déviation de la RN 26 est interdit.

Dans le secteur Nv :

Un accès sécurisé sera créé sur la RD3 à partir de l'accès actuel, après validation des services du Conseil Général (service des routes).

II - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article N4

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur, notamment le titre I du règlement sanitaire départemental article 10 « les puits ».

II - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis à condition qu'il respecte les règles sanitaires en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher, à ses frais, sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III - Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées lorsqu'il existe un réseau séparatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement individuel, le terrain aura une superficie de 1000 m² minimum.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Article N6

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan des servitudes et/ou sur le plan d'informations et d'obligations diverses (L 111-1-4 Amendement Dupont – zone de bruit).

Toutefois, toute construction devra être implantée à au moins 15 m de l'axe des chemins départementaux et à une distance de l'alignement opposé au moins égale à sa hauteur pour les chemins ruraux et voies communales.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions ou annexes de bâtiments existants.

Le long des routes : RN 26 et déviations, RD 12, RD 919 et RD 930, l'Amendement Dupont impose un recul de 100 m (pour les déviations de la RN 26) et de 75 m (pour les routes classées à grande circulation, voir : la RN 26, la RD 930, la RD 919, la RD 12 et la RD 13), pour toutes les constructions autres que celles cités à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article N8

Sans objet.

EMPRISE AU SOL

Article N9

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article N10

- 1 La hauteur limite des constructions nouvelles, mesurée à l'égout du toit est :
 - 5 m pour les habitations.
 - 7 m pour les autres bâtiments à condition que leur volume soit compatible avec la préservation du site.
- 2 Les surélévations du sol sont interdites.
- 3 Un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques et pour les constructions s'appuyant sur une héberge existante sous réserve de ne pas dépasser cette héberge.

Dans le secteur Nv :

La hauteur limite des constructions nouvelles sera au niveau rez-de-chaussée.

ASPECT EXTERIEUR

Article N11

- 1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
- 2 Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants.
- 3 Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

- 4 L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur. Toutefois, l'utilisation de parpaings d'aggloméré brut est autorisée pour la construction de soubassements des bâtiments agricoles.
- 5 A l'exception des bâtiments agricoles et des annexes, les toitures des bâtiments de la zone devront être à deux versants principaux de pente compris entre 40 et 50 degrés. Dans le cas d'une extension, des pentes différentes pourront être autorisées
- 6 La tonalité de la tuile devra être voisine de la tonalité dominante du hameau. Les matériaux de couverture recommandés sont la tuile plate, l'ardoise naturelle, ou le fibro-ciment petit modèle.
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles qui devront cependant éviter les tôles ondulées en bardage et en couverture.
Les bardages bois et les couvertures fibro-ciment teinté ou bac acier pré-laqué de couleur ardoise sont recommandés.
- 7 La couleur et le ton des enduits de façade devront être dans la moyenne des couleurs et des tonalités voisines ou en harmonie avec celles des hameaux.

Les clôtures :

- 1 Sur voies publiques ou privées :
 - Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux bois ou métalliques, de préférence et dans tous les cas de couleur foncée et doublées d'une haie d'arbustes d'essence locale.
 - Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines.

Toutefois, pour des raisons architecturales (par exemple réfection ou prolongement de murs existants) ou pour répondre à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou aux caractères des constructions édifiées sur l'unité foncière intéressée, les clôtures pleines pourront être autorisées exceptionnellement.

- 2 Sur les autres limites séparatives :

Les clôtures seront uniquement végétales doublées éventuellement d'un grillage posé comme décrit au § 1.

Toutefois, tant sur les voies publiques ou privées qu'en limite séparative, un mur existant pourra être maintenu, reconstruit ou prolongé sous réserve d'utiliser les mêmes matériaux.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Article N12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou utilisations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des voies de desserte internes aux établissements.

Le nombre de places de stationnement devra donc être prévu en conséquence

Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Article N13

Espaces boisés classés : les espaces figurant au plan à ce titre sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (publiques ou privées) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toutes les plantations nouvelles de haies ou d'arbres de hautes tiges seront des plantations d'essence locale.

L'arrachage des haies est interdit le long des chemins ruraux, vicinaux et de randonnée. L'arrachage est cependant autorisé pour des travaux éventuels ou des opérations d'aménagement, sous réserve que les haies soient replantées.

Dans le secteur Nh, 40% des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec les plantations d'arbres de haute tige (un arbre par 75 m² de surface hors œuvre nette).

Dans le secteur Nv, les limites des parcelles en partie ouest (le long de la RD3), nord (RD 26) et est (zone agricole) seront plantées de haies ou d'arbres d'essences locales.

A titre d'exemple, les essences suivantes seront recommandées :

Arbres : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaigner, Chêne, Érable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Orme, Robinier, Saule, Sorbier des oiseleurs, Tilleul, Tremble.

Arbres fruitiers : Cerisier, Cognassier, Néflier, Noyer, Poirier, Pommier, Prunier.

Les pommiers et les poiriers peuvent être traités en espalier le long d'un mur bien exposé.



Commune de L'AIGLE

**ZONE
NATURELLE**

N

Arbustes : Buis, Cornouiller, Cytise, Forsythia, Fusain, Genêt, Genévrier, Houx, Laurier-Sauce, Lilas, Noisetier, Prunellier, Seringat, Troène, Viorne, Charmille.

La plupart des arbustes peuvent être utilisés pour constituer des haies taillées ou non.

Les limites de parcelles situées en limite de zones seront impérativement plantées d'une haie de type bocagère.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article N14



ANNEXES



Champ d'application territorial du plan

Article 1

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Portée respective du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols

Article 2

- 1 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code l'Urbanisme :
Les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques dits « servitudes d'utilité publique ».

- 2 En application de l'article L 111-1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Les PLU doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et en l'absence de ces dernières avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.

Les dispositions, de l'article L 121-10 du code de l'Urbanisme, qui déterminent le principe général d'équilibre entre l'aménagement et la protection de l'environnement, valent lois d'aménagement et d'urbanisme :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, y compris ceux des gens du voyage. Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme, au sens de l'article L 111-1 -1 du présent code. »



- 3 La commune est concernée par les dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. »

A ce titre, dans les secteurs de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurées au plan de zonage, les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux textes en vigueur, notamment l'arrêté préfectoral en date du 21 décembre 1998.

- 4 En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du PLU devra être soumis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

« Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue de Saint Ouen, 14052 CAEN CEDEX 04), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la préfecture de département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-22 du nouveau Code Pénal. »

- 5 Il peut être appliqué un sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol en application des articles L 111-7, 8, 9, 10, 11, L 123-5, L 123-7, L 313-2 et R 123-19 du Code de l'Urbanisme et de l'article de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural.
- 6 Dans le cadre de la procédure de lotissement, des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément de dispositions du PLU, conformément à l'article R.315-5e du Code de l'Urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir sont applicables, concomitamment aux dispositions du PLU, durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des co-lotis, selon les modalités prévues à l'article L 315-2-1.
- 7 Les PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol selon les modalités des articles L 126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les servitudes d'utilité publique sont représentées au dossier du PLU sur un document graphique accompagné des textes relatifs aux dites servitudes.



DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 3

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zones agricoles A et en zones naturelles N dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les 3 pièces n°2 du dossier de PLU.

Sur les plans figurent également :

- Les terrains classés « espaces boisés classés à conserver ou à créer » au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L 123-1-8, L 123-9, L 423-1 et R 123-32 du Code de l'Urbanisme.

Chaque zone (U, AU, A, N) comprend un corps de règles en **3 sections et 14 articles** :

SECTION 1 : Nature de l'occupation du sol.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises.

SECTION 2 : Conditions de l'occupation du sol.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux).

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ADAPTATIONS MINEURES

Article 4

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.