



Commune de MENESTREAU-EN-VILLETTE



Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit



Communauté de Communes des Portes de Sologne



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
REGLEMENT DE LA ZONE UAm	18
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	18
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	19
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	24
REGLEMENT DE LA ZONE UB	26
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	26
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	31
REGLEMENT DE LA ZONE UI	33
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	33
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	33
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	35
REGLEMENT DE LA ZONE AU	38
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	38
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	43
REGLEMENT DE LA ZONE AUI	45
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	45
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	45
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	47
REGLEMENT DE LA ZONE A	50
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	50
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	51
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	53
REGLEMENT DE LA ZONE N	56
Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité	56
Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Chapitre 3 - Equipements et réseaux	59

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1- Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MENESTREAU EN VILLETTE

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111.3, R111.5 à R 111.19 et R111.28 à R111.30 du code de l'urbanisme. Toutefois, en application de l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, demeurent applicables au territoire de la commune, les prescriptions définies dans les articles suivants de ce code (cf. texte en annexe – Titre VI) :

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

- *Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.*
- *Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 101-3, L111.13 et art. L. 121-5 en partie du Code de l'Urbanisme.*
- *Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique*
- *Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement en application de législations particulières, ces servitudes sont matérialisées sur la liste et le plan des servitudes annexés au dossier du P.L.U.*
- *La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.*
- *Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7*
- *Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.*

Article 3- Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A:

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#)

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Peuvent être autorisées en zone N

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de [l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#)

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), L. 151-12 et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme:

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article 7 – Droit de préemption urbain :

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par ce plan.

Article 8 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Sur la commune de MENESTREAU EN VILLETTE, les éléments à protéger sont listés en pièce 7 du dossier de PLU. Ce sont notamment :

- des éléments bâtis, que l'on peut étendre, aménager, restaurer à condition de respecter les caractéristiques architecturales, historiques, culturelles qu'ils présentent; notamment les proportions, matériaux, rythme des ouvertures...
- des éléments de petit patrimoine à conserver, le cas échéant être déplacé à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour...)
- des éléments végétaux, dont on doit préserver la fonction paysagère.

Article 9 – Captages

Le forage communal de Ménestreau-en-Villette a fait l'objet de mesures de protection réglementaire prises par arrêté préfectoral du 5 janvier 2007.

Le territoire de la commune est également impacté sur sa frange Ouest par le périmètre de protection éloignée des captages de la commune de la Ferté-St-Aubin (captages de "Chêneries" et de "Beauvais"- DUP du 4 mars 2010).

Ces mesures de protection constituent une servitude d'utilité publique dont la cartographie des périmètres de protection est annexée au PLU.

Article 10 – Permis de démolir

Le permis de démolir pourra être refusé ou soumis à prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre une construction présentant une architecture traditionnelle.

Article 11 – Périmètre délimité abords

Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres de rayon autour du monument dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des "abords".

L'Église Notre Dame est inscrite en totalité à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 9 mars 2015.

Article 12 – Architecture traditionnelle

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel de MENESTREAU EN VILLETTE sont les suivantes :



Volumes :

Le plus souvent composé d'un rez-de-chaussée + comble avec lucarne passante. La toiture est à 2 pans, avec une inclinaison de 45° en moyenne, au nu du pignon. Souche de cheminée près du faitage, le long de la panne faîtière.

Matériaux :

Les murs et les encadrements de baies sont en brique, la couverture en tuile, la souche de cheminée en briques.

Les murs peuvent aussi être enduits, avec des encadrements d'ouverture en briques, des corniches et autres éléments de décor de façade en brique.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



Article 13 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

. Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article [L. 151-1](#), à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article [L. 134-2](#).

III.- Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Colonnade

La colonnade est une succession de colonnes, sur une ou plusieurs rangées, constitutive d'un édifice



Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Couleur primaire

Une couleur est dite primaire si elle n'est pas obtenue par le mélange d'autres couleurs contrairement aux couleurs secondaires, tertiaires ou aux différentes nuances qui existent. Les couleurs primaires sont à la base de toutes les couleurs, ce sont le bleu, le jaune et le rouge.

La diversité des nuances dépend des mélanges et des différents dosages réalisés.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé :

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-41](#) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public

au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Art. R.* 420-1. Code de l'urbanisme- L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Eoliennes

Pour une éolienne dont le mât et la nacelle ne dépassent pas 12 m de hauteur, le permis de construire n'est pas requis, mais une déclaration de travaux est requise:

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé...:

...Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres » (code de l'urbanisme art R421-2).

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique).

Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, Hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

Extension

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

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural. Dans le cas d'associés, la demi-surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Habitations légères de loisirs

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.37 du code de l'urbanisme.

Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

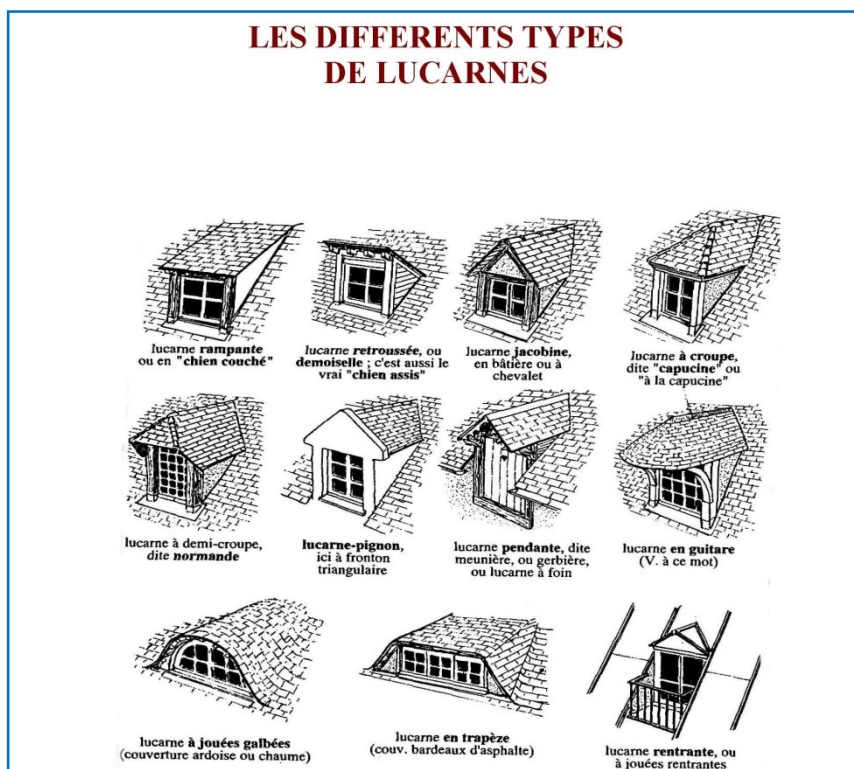
Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement.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

Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement la division, en propriété ou en jouissance, d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Une lucarne est une fenêtre verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

Périmètre Délimité des Abords - Modification

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 7 juillet 2016, prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager. Les périmètres de protection modifiés (PPM) créés autour des monuments historiques sont régis par de nouvelles dispositions. Ils sont devenus des « périmètres délimités des abords » (PDA). Au sein de ces périmètres, la notion de covisibilité n'existe plus et tous les avis de l'architecte des Bâtiments de France sont conformes.

« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions »

Péristyle

Le péristyle est une galerie de colonnes faisant le tour intérieur ou extérieur d'un édifice. Initialement utilisé autour des temples par les Grecs, puis autour des constructions religieuses et des bâtiments publics, et des maisons par les romains. Au 16^{ème} siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19^{ème} pour les édifices publics d'architecture néoclassique.

Trois exemples d'édifices comportant des péristyles : Eglises à Bruxelles et à Budapest, opéra à Marseille. On note également les frontons des églises.



Sur un pavillon, les colonnes formant péristyle, produisent un effet souvent très éloigné de l'architecture d'origine. Les éléments les plus convaincants appartiennent à des constructions relativement importantes et/ou des constructions de style méditerranéen.

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières

Reconstruction à l'identique (article L111-15 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Remise

Local servant à abriter des voitures ou à ranger des outils.

Résidence mobile de loisirs

Selon les dispositions de l'article R111-41 du code de l'urbanisme, les résidences mobiles de loisirs sont des véhicules terrestres habitables, destinés à une occupation temporaire de loisir, qui conservent des moyens de mobilité permettant de les déplacer par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler. Elles ne peuvent être installées que dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet, dans les terrains de camping régulièrement créés et dans les villages de vacances à hébergement léger au sens du code du tourisme.

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Surface de plancher

Art. R. 111-22. Du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Stationnement de caravanes :

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Toiture terrasse

Toiture sans inclinaison pouvant être ou non aménagée



Voirie

L'emprise est la propriété foncière (cadastre) affectée par le gestionnaire à un usage (L'usage est l'action de se servir de quelque chose.) routier; il inclut la route elle-même et ses dépendances (aire de stationnement...).

L'assiette est la partie de l'emprise réellement utilisée par la route (incluant les talus). Les terrains inutilisés sont qualifiés de délaissés.

La chaussée est la partie revêtue qui est destinée à la circulation. Elle peut être divisée en plusieurs voies de circulation.

Article 15 – Dispositions du code civil : rappels

Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

En matière de vue, le Code civil (articles 678 et 679) fait la différence entre :

- la « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.

- la « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit pas d'une vue directe comme dans le cas de la vue droite, mais d'une vue latérale.

Vous ne pouvez ouvrir une vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite séparative et à moins de 0,60 mètre en cas de vue oblique.

Les distances de plantations

A défaut d'usage ou de coutume, ce sont les règles du Code civil qui s'imposent. Les arbres et arbustes doivent pousser à une distance minimale de 2 m par rapport à la limite séparative s'ils ont une hauteur supérieure à 2 m, et à une distance de 50 cm si leur hauteur est inférieure à 2 m (la distance se calcule du centre de l'arbre jusqu'à la limite séparative (article 671 du Code civil)

ZONE U

La zone urbaine comprend les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est constituée des zones suivantes

ZONE	SECTEURS	
UA	UAa	Secteur centre La zone UA est entièrement comprise dans le périmètre des abords de l'église
UB	UBe, UBem	Secteur d'équipements publics Le secteur UBem est compris dans le périmètre des abords de l'église
	UBm	Il s'agit de la partie de la zone UB comprise dans le périmètre des abords de l'église
UI		

REGLEMENT DE LA ZONE UAm

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UAm I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

UAm I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UAm I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière

UAm I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent

UAm I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune règle n'est fixée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UAm II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UAm II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur UAam :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :

- lorsque la continuité bâtie est déjà assurée soit par une construction édifiée à l'alignement, soit par un mur
- lorsque la situation des constructions existantes sur l'îlot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
- en cas d'extension d'une construction existante, non conforme à ces dispositions.
- s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 2 m.

UAm II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative

UAm II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux + combles

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

UAm II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

UAm II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- En secteur UAam

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
- La tuile plate en terre cuite de teinte brun-rouge à raison de 65 unités au m² au moins
- l'ardoise naturelle rectangulaire en pose droite en secteur UAam,
- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

- En secteur UAm

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
- La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins
- l'ardoise rectangulaire en pose droite
- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée

b) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier, Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

2) Composition des toitures des constructions

a) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse si elles sont situées à partir des façade ou pignon ne donnant pas sur le domaine public.

b) Les constructions annexes

- *En secteur UAam :*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 25°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 25°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 20 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

- *Dans le reste de la zone:*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

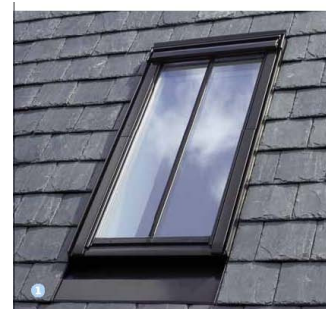
Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

En secteur UAam :

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.



Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

- Les lucarnes sont au nu du mur, plus hautes que larges, avec une largeur extérieure de moins de 1,20 mètre.
- seuls les châssis de toit à tabatière, encastrés dans la toiture, mesurant au maximum 80x100 cm. peuvent être installés sur les versants de toiture donnant sur les voies publiques, Les volets extérieurs sont interdits.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture.
- Pour les pans de toiture donnant sur le domaine public, les fenêtres de toit sont à meneau, ont l'aspect « châssis à tabatière », et sont réalisées en aluminium ou en zinc.

Dans le reste de la zone :

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture, donnant sur les voies publiques.
- Pour les châssis de toit : les volets extérieurs sont interdits.

4) Divers en secteur UAam

- Les gouttières doivent être réalisées en zinc patiné coloris quartz ou en cuivre
- Les souches de cheminée traditionnelles, les ornements de toiture doivent être préservés.

UAm.II-2.2) Les façades

a) En secteur UAam :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (pierre locale, briques), soit recouverts d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.

L'utilisation du bois est interdite

Dans le reste de la zone

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.

b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

d) Les menuiseries

Sont interdits :

- Les menuiseries en PVC
- Les volets roulants

Les volets battants doivent être sans écharpe.

Les fenêtres sont à petits bois.

En secteur UAam : les portes de garage sont à lames verticales en bois et sans hublot.

Pour les menuiseries, la teinte blanche est exclue.

UAm II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

Les portails sont rectangulaires à 2 vantaux ou simulant deux vantaux

a) Clôtures sur rue

En secteur UAam, les clôtures sur rues seront constituées :

- soit par un muret de 0,50 à 0.80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, le muret est réalisé en brique ou maçonnerie et enduit, comme la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonnerie et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.

Dans le reste de la zone les clôtures sur rues seront constituées :

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage...
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonnerie et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UAm II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- A l'exclusion du secteur UAam, pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

c) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

En secteur UAam :

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public.

Dans le reste de la zone :

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public, sauf si la construction sur laquelle elle s'appuie est à au moins 10 mètres de l'alignement.

UAm II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone. Cette disposition n'est pas applicable au secteur UAa.

UAm II-4) STATIONNEMENT

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UAm III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UAm III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UAm III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UAm III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

UAm III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UB I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

Les équipements collectifs en secteurs UBe et UBem .

UB I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UB I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière
- Toute autre destination que les équipements collectifs en secteur Ube et UBem

UB I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent

UB I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Ce retrait est porté à 6 m en bordure de la route de la Ferté. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UB II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UB II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux + combles
- à 8 m maximum pour les toitures terrasses à l'exclusion des secteurs UBm et UBem

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

UB II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

UB II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- En secteur UBm et UBem:
 - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
 - La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins, en secteur UBm.
 - l'ardoise rectangulaire en pose droite en secteur UBm
 - La tuile d'aspect plat ou l'ardoise en secteur UBem
 - Dans le reste de la zone
 - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge.
 - La tuile plate ou d'aspect plat
 - l'ardoise en pose droite
 - la toiture terrasse
- b) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier

Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

2) Composition des toitures des constructions

Pour les vérandas aucune règle n'est fixée.

a) Les constructions principales

- En secteur UBm :
 - Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- En secteur UBem
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 20 ° pour les constructions mesurant au moins 6 m à l'égout du toit. Pour les autres constructions l'inclinaison de la toiture est d'au moins 35°.
- En secteurs UBm et UBem
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse si elles sont situées à partir des façade ou pignon ne donnant pas sur le domaine public.

- Dans le reste de la zone
- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante
- b) Les constructions annexes
 - *En secteur UBm :*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales
 - *Dans le reste de la zone:*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

En secteur UBm :

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture donnant sur le domaine public.
- Pour les châssis de toit : les volets extérieurs sont interdits

4) Divers en secteur UBm

- Les gouttières doivent être réalisées en zinc patiné ou en cuivre
- Les souches de cheminée traditionnelles, les ornements de toiture doivent être préservés.

UB II-2.2) Les façades

a) Les façades :

- En secteur UBm :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit.

- Dans le reste de la zone :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois, ou d'un enduit.

b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

UB II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

a) Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage...
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonnerie et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UB II-2.3) Divers

1) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- A l'exclusion du secteur UAa, pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

3) VÉRANDAS

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

En secteur UBm:

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public, sauf si la construction sur laquelle elle s'appuie est à au moins 10 mètres de l'alignement.

UB II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UB II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnement au moins.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UB III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UB III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UBIII-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

UB III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

UI I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

UI I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UI I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière

UI I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée.

UI I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UI I-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UI II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances.

UI II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI II-2.1) Dispositions générales

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.

Les couleurs utilisées pour les constructions seront de teinte foncée, en harmonie avec le paysage rural environnant.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

UI II-2.1) Dépôts et stockages

Au droit des voies de circulation, les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies.

UI II-2.3) Les clôtures

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage,)
- soit des éléments préfabriqués en béton, pleins ne dépassant de plus de 50 cm le niveau du sol, surmontés d'un élément ajouré

UI II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UI II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

UI III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

UI III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

UI III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

UI III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ZONE AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

ZONE	secteur	
AU	La zone AU comprend un secteur AUm inclus dans le périmètre des Abords de l'église	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément
AUI		La zone AUI est destinée à recevoir des activités

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

AU I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

AU I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AU I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravane
 - Les dépôts de véhicules
 - L'ouverture de carrière

AU I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques. Les opérations successives mises en œuvre ne devront pas avoir pour effet de compromettre l'aménagement de l'ensemble, aussi bien en ce qui concerne la desserte par les réseaux et infrastructures qu'en ce qui concerne le fonctionnement.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'ensemble, portant ou non sur la totalité de la zone.

AU I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Ce retrait est porté à 6 m en bordure de la route de la Ferté. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

AU II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

AU II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux + combles
- à 8 m maximum pour les toitures terrasses à l'exclusion du secteur AUm

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

AU II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

AU II-2.1) Les toitures

5) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

c) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- En secteur AUm :
 - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
 - La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins
 - l'ardoise rectangulaire en pose droite
- Dans le reste de la zone
 - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge.
 - La tuile plate ou d'aspect plat
 - l'ardoise en pose droite
 - la toiture terrasse

d) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier

Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

6) Composition des toitures des constructions

Pour les vérandas aucune règle n'est fixée.

c) Les constructions principales

- En secteur AUm :
 - Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse si elles sont situées à partir des façade ou pignon ne donnant pas sur le domaine public.
 - Dans le reste de la zone
 - Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
 - Les toitures terrasses sont autorisées
 - Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

d) Les constructions annexes

- *En secteur AUm :*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

- *Dans le reste de la zone:*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

7) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

En secteur AUm :

- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.

Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture donnant sur le domaine public.
- Pour les châssis de toit : les volets extérieurs sont interdits

8) Divers en secteur AUm

- Les gouttières doivent être réalisées en zinc patiné ou en cuivre

AU II-2.2) Les façades

d) Les façades :

- En secteur AUm :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit.

- Dans le reste de la zone :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois, ou d'un enduit.

- e) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

AU II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

c) Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage...
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonné et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie.

d) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

AU II-2.3) Divers

4) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

5) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- A l'exclusion du secteur UAa, pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

6) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

En secteur UBm:

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public, sauf si la construction sur laquelle elle s'appuie est à au moins 10 mètres de l'alignement.

AU II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

AU II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnement au moins.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

AU III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

AU III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

AU III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

AU III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

REGLEMENT DE LA ZONE AUI

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

AUI I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

AUI I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AUI I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Installations et travaux divers :
 - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
 - o Les garages collectifs de caravane
 - o Les dépôts de véhicules
 - o L'ouverture de carrière

AUI I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'ensemble.

AUI I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUI II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUI II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

AUI I-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

AUI II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée à 8 mètres maximum, pour les constructions édifiées dans une bande de 50 m à compter de l'alignement de la route de Marcilly, et à 12m maximum au-delà de cette bande de 50 m.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances.

AUI II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUI II-2.1) Dispositions générales

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.

Les couleurs utilisées pour les constructions seront de teinte foncée, en harmonie avec le paysage rural environnant.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

AUI II-2.1) Dépôts et stockages

Au droit des voies de circulation, les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies.

Les dépôts sont interdits dans les espaces libres donnant route de Marcilly.

AUI II-2.3) Les clôtures

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage,)
- soit des éléments préfabriqués en béton, pleins ne dépassant de plus de 50 cm le niveau du sol, surmontés d'un élément ajouré

AUI II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

Le traitement des espaces libres prendront en compte les dispositions des orientations d'aménagement, notamment les plantations à maintenir vis-à-vis des propriétés riveraines et des voies.

AUI II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

AUI III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

L'accès à la route de Marcilly est interdit.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

AUI III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUI III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

AUI III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales :

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

AUI III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

REGLEMENT DE LA ZONE A

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

A I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

A I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

A I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

Ce sont celles non visées aux articles AI-2.1 et A I-2.2 suivants

A I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les bâtiments désignés au plan de zonage en tant qu'éléments de patrimoine (n° 7.1 et 7.2) peuvent également faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension ou les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol totale, extension comprise.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 60 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

A I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies et à au moins 5 m de l'alignement.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 5 m des limites séparatives.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux + combles pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone

A II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'entourne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles des dites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

Les dispositions qui suivent peuvent ne pas s'appliquer aux constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.

A II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,

- La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins
 - l'ardoise rectangulaire en pose droite
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- b) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
- Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier,

2) Composition des toitures des constructions

c) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse.

d) Les constructions annexes

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture, donnant sur les voies publiques.

A.II-2.2) Les façades

- a) En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.
- b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

a) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- Soit d'éléments en bois naturel à claire voie
- Soit d'un grillage

A II-2.3) Divers

d) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

e) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

f) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

A II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

A II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

A III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

A III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

AIII-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

ZONE	SECTEURS	
	NL	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme
	NLb	Réservé aux installations et constructions à destination d'activités de loisirs et de tourisme avec hébergement
	Nep	Réservé aux installations et constructions concernant la station de traitement des eaux usées.
	Nj	Ces secteurs correspondent aux fonds de jardin privatifs situés en centre bourg à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins.

REGLEMENT DE LA ZONE N

Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

N I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

N I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

N I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations non visées aux articles N I-2.1 et N I-2.2 suivants

N I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol totale, extension comprise.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 60 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs
- Les installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de tourisme et de culture en secteur NL
- Les constructions et installations à destination d'activités de loisirs, de tourisme, avec hébergement en secteur NLb.
- En secteur Nj, les abris de jardin en annexe à une construction existante édifié sur le même îlot de propriété

N I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'axe des voies et à au moins 5 m de l'alignement.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 5 m des limites séparatives.

Une implantation particulière peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements d'intérêt collectif et services publics, elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux + combles pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone

N II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles des dites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

Les dispositions qui suivent peuvent ne pas s'appliquer aux constructions destinées à l'activité agricole ou forestière

N II-2.1) Les toitures

4) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

c) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,

- La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m² au moins
 - l'ardoise rectangulaire en pose droite
 - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- d) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :
- Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier,

5) Composition des toitures des constructions

e) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse.

f) Les constructions annexes

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m² doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

6) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
 - En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Si les lucarnes ont fait l'objet de transformations postérieures à leur construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture, donnant sur les voies publiques.

N.II-2.2) Les façades

- d) En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.
- e) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.
- f) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

N II-2.3) Les clôtures

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

b) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :

- Soit d'éléments en bois naturel à claire voie
- Soit d'un grillage

N II-2.3) Divers

g) Panneaux solaires

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

h) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

i) Vérandas

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

N II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

N II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

N III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

N III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

N III-2.1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

N III-2.2) Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.