



Commune de Viglain

Plan Local d'Urbanisme

5 - Règlement écrit



Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

PLU approuvé le 8 juillet 2021 par le conseil municipal
Modification simplifiée approuvée le 10 décembre 2024 par le
conseil communautaire

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS PAR ZONE DU PLU	24
Règlement de la zone UA.....	25
Règlement de la zone UB.....	32
Règlement de la zone UC.....	40
Règlement de la zone UE.....	47
Règlement de la zone UT	51
Règlement de la zone AU.....	58
Règlement de la zone AUE	65
Règlement de la zone A	70
Règlement de la zone N	77

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 VIGLAIN

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

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 ELEMENTS PORTES 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.
- Dans les zones A et N, en application des dispositions de l'article R151-35, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent 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.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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 PREEMPTION 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 – ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 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 VIGLAIN, 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 déplacer à proximité de la situation initiale (exemple : élargissement nécessaire d'une voie, aménagement d'un carrefour, etc.)

ARTICLE 9 – CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A ET N

Selon les enjeux agricoles locaux, le changement de destination au sein de la zone A et N peut être admis (Art.R 151.35. du code de l'urbanisme).

Les bâtiments concernés doivent être identifiés sur le règlement graphique et :

- *présenter un intérêt architectural et patrimonial, avec une authenticité conservée,*
- *ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.*

Il convient donc d'opérer un diagnostic multicritère sur le patrimoine bâti désaffecté du territoire et de croiser enjeux patrimoniaux, agricoles et ceux liés aux risques naturels et technologiques. En aucun cas, une logique immobilière ne doit prévaloir dans une zone où la constructibilité est très limitée.

Afin de veiller au respect des enjeux agricoles, il est préconisé que le bâtiment :

- *ne soit pas situé sur un siège d'exploitation en activité ni sur un écart où est implanté un siège d'exploitation, pour ne pas compromettre l'activité agricole,*
- *ne soit pas isolé, pour ne pas aggraver le mitage,*

- soit localisé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, chai, station arboricole...).

Les aspects architecturaux pourront également être encadrés afin d'éviter les dérives : emprise minimum au sol (100 m² par exemple), pas de surélévation, conservation des éléments architecturaux identitaires.

Enfin, l'affectation privilégiée sera l'habitation ou l'hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes. *Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes à caractère artisanal, industriel et commercial ne sont pas autorisées en zone A et N.*

ARTICLE 10 – CAPTAGES

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation.

En vue d'assurer la protection de la qualité des eaux, l'acte portant déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines mentionné à l'article L. 215-13 du code de l'environnement détermine autour du point de prélèvement un périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété, un périmètre de protection rapprochée.

Dans ce périmètre, peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. L'acte peut le cas échéant déterminer un périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés (articles L 1321-2 et 1321-3 du code de la santé publique).

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

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 12 – ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Les principales caractéristiques du bâti traditionnel de VIGLAIN sont les suivantes :

Les maisons :

Le plus souvent composées d'un rez-de-chaussée et de combles couvertes en petites tuiles. La pente de la toiture est d'environ 45 °. Les murs sont en moellon enduit de mortier de chaux, ou en brique. Les lucarnes passantes au nu du mur, les encadrements : linteaux et appuis de baies en pierre taillée monolithique. On note aussi des corniches en briques et des souches de cheminée près du faîtage.



Les bâtisses :

Peu nombreuses, comprenant un rez-de-chaussée, un étage et des combles, sont plutôt dans le centre bourg.

Façade avec enduit couvrant réalisé à la chaux, plus rarement en brique apparente. Encadrements de baies et chaînages verticaux d'angle en pierre taillée. Gouttières nantaises zinc posées sur bas de toiture. Lucarnes engagées dans la façade avec frontons et jambages en briques. Linteaux de baies souvent en arc surbaissé. Couverture en ardoise.

Corniche d'égout de toit en briques sur 3 à 4 rangs appareillées pour former des frises géométriques. Corps de souche de cheminée en briques fines. Couronnement de souche en briques sur 4 rangs en saillie. Fenêtres à 6 carreaux de respectant la proportion hauteur/largeur. Alignement horizontal des linteaux de baies et superposition verticale axée des ouvertures.



Les bâtis ruraux :

Bâtiments réalisés tout ou partie en briques de parement laissées apparentes. Sinon l'utilisation de la brique est limitée aux encadrements des ouvertures. Ventilations cintrées en ½ lune. Assemblage de matériaux moins complexes que les maisons de bourg. En égouts de toit, absence de gouttière sur corniche en briques. Couverture en tuiles plates de pays. Pentas de toiture à 45°.



Souvent abandonnés par l'agriculture, on note des finitions plus abouties lors des changements de destination pour une occupation résidentielle, principale ou secondaire.

Sont interdites :

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, etc.)

**ARTICLE 13 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS
(ARRETE DU 10/11/2016)**

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitations agricoles :	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières :	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
HABITATIONS	Logements :	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergements :	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie. Les résidences pour personnes âgées, les maisons de retraite, sont d'intérêt collectif.

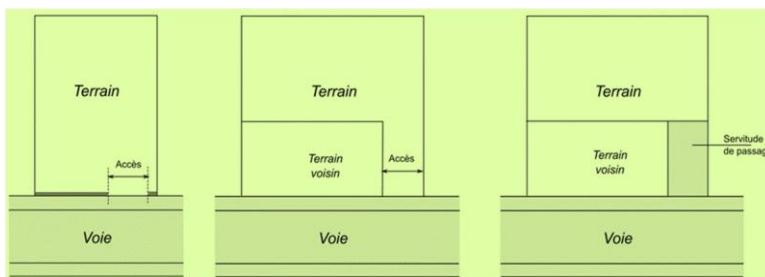
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanats et commerces de détail :	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restaurations :	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerces de gros :	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergements hôteliers et touristiques :	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinémas :	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle :	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs :	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public :	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industries :	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôts :	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureaux :	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centres de congrès et d'exposition :	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

ARTICLE 14 – DEFINITIONS

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



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, etc., 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)

I.-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-camping-car

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.

En vue de sa future utilisation, une caravane peut être entreposée sur le terrain de la résidence principale de son propriétaire. Cela comprend également le fait qu'elle soit stationnée dans un garage ou une remise.

Cependant, lorsque le terrain est nu et que le stationnement de la caravane dure plus de 3 mois, le propriétaire devra déposer une déclaration préalable en mairie.

Le camping-car est légalement considéré comme une caravane.



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.

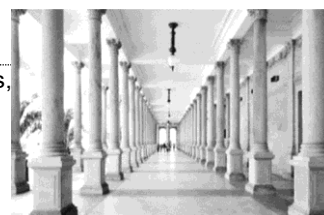
Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions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



Complexe hôtelier

On nomme complexe hôtelier ou Resort en anglais, un hôtel qui offre à sa clientèle des activités de loisirs en plus de l'hébergement. Ces activités peuvent être de nature sportive ou de détente. Le complexe hôtelier doit alors posséder des installations de types golf, spa, salle de sport ou encore piscine. Dans les pays anglo-saxons, et plus récemment en France, ce type de prestations est signifié par l'extension « resort » au nom de l'hôtel.

Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) 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.

Dépôt nécessaire à l'activité exercée

Peuvent être mis en dépôt :

- les marchandises (produits finis) destinées à la vente de détail, stockées hors magasin
- les matières premières destinées à une transformation artisanale. Dans les deux cas, il s'agit de vente en circuit court.

Emplacement Réserve :

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 reste porteur de C.O.S., dans le cas de convention signée avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

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

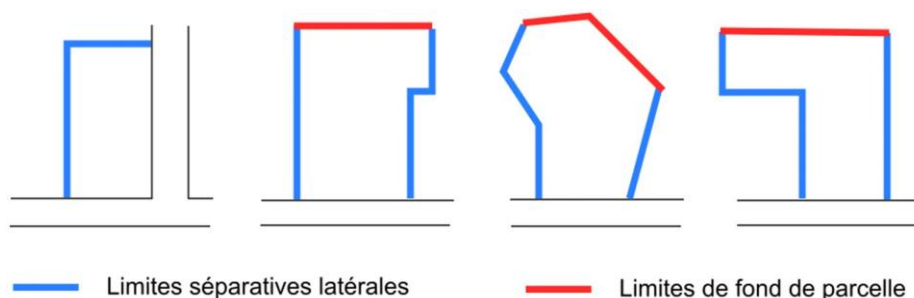
Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, 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.

Limites séparatives, limites latérales et limites de fond de parcelle

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une **limite latérale** est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une **limite de fond de parcelle** est la limite opposée à la voie.



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 sur un toit pour l'aération et/ou permettre l'accès au comble.



lucarne rampante ou en chien couché



lucarne retroussée, ou demoiselle ; c'est aussi le vrai chien-assis



lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"



lucarne à demi-croupe, dite normande



lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière



lucarne à guitare (V. sa charpente à ce mot)



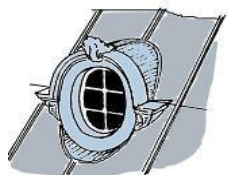
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze ou rampante à jouées biaisées (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

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....

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 : Le péristyle néoclassique du Palais Royal, l'Église Saint Vincent de Paul, Paris, la façade du Panthéon à Paris



Pour un pavillon ou une résidence particulière, 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 L 111-15 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 ;
- 4° 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

L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures avec pan incliné

La toiture-terrasse constitue la couverture du bâtiment, et est inaccessible sauf pour l'entretien



Voirie

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

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 CIVILS : RAPPELS

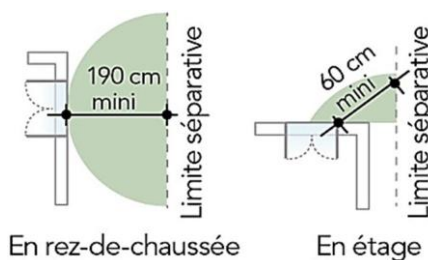
Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

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

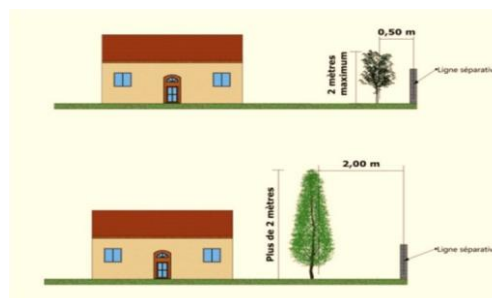
- La « vue droite » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin sans avoir ni à se pencher, ni à tourner la tête à droite ou à gauche.
- La « vue oblique » : c'est l'ouverture qui permet de voir chez le voisin en se plaçant en biais ou en tournant la tête à droite ou à gauche. Il ne s'agit 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))



TITRE II – DISPOSITIONS PAR ZONE DU PLU

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		Ce secteur correspond au centre ancien
UB	UBa UBe UBj	La zone UB correspond aux extensions récentes de l'urbanisation. Le secteur UBa est destiné exclusivement aux activités liées au tourisme sports loisirs et hébergement Le secteur UBe comprend les équipements collectifs principaux de la commune En secteur UBj les constructions annexes peuvent être admises
UC		Cette zone fait aussi partie des extensions urbaines autour du bourg et des secteurs de bâti ancien, mais elle correspond aux secteurs un peu éloignés et moins denses.
UE		Cette zone est réservée aux activités économiques
UT		Cette zone correspond au golf.

REGLEMENT DE LA ZONE UA

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

UA I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

UA I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UA I.2) 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 hors d'usage
- L'ouverture de carrière.
- Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UA I-2.1

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

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis : commerces, artisanat.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - Qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
 - Que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.

- La destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.

UA I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

UA II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

UA 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 2,00 m des voies ouvertes à la circulation générale.

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

UA II.1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

- a) Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Par rapport à l'autre limite latérale, les constructions doivent être implantées sur limite ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

- b) Seules les annexes indépendantes de la construction principale, mesurant de moins de 20m² et ne dépassant pas 3,50m de hauteur totale sont admises sur limite en fond de parcelle.

UA II.1.3) Emprise au sol : maxi / mini

Il n'est pas fixé de règles.

UA II.1.4) Hauteur des constructions maxi

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.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative latérale à plus de 20 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7 m.

UA II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA II.2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

1) Mode de couverture des toitures

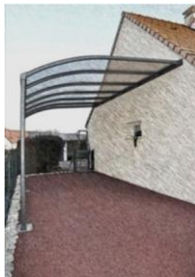
Les modes de couvertures des toitures sont :

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les annexes non accolées
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées

2) Composition des toitures des constructions

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions 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.
- Les toitures des constructions annexes sont :
 - o Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 30°
 - o Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports



3) Ouvertures : lucarnes

- Les lucarnes existantes sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
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 peuvent avoir une toiture cintrée
- 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.

UA II.2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
 - soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. La teinte des enduits va du blanc cassé à l'ocre clair. La gamme des beiges, grèges, gris clair est également admise.
- Les façades en briques apparentes non enduites sont conservées.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, briques, encadrements d'ouverture doivent être préservés. Des éléments de décor, représentatifs de l'architecture traditionnelle, pourront être créés lors de constructions nouvelles. Lors de l'extension de construction dont la façade comporte des éléments de décor, ces éléments devront en tout ou partie être réalisés.
- La création d'ouvertures en façade :
 - o 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.).
 - o 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.

UA II.2.3) Les clôtures

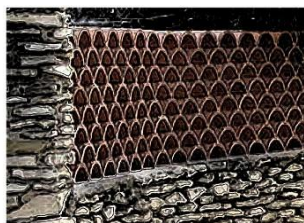
La hauteur des clôtures, hors piliers, ne doit pas dépasser 1.80 m, elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes. Les piliers ne peuvent pas dépasser de plus de 25 cm la hauteur de la clôture.

Il n'est pas fixe de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Les panneaux pleins en bois ou autres matériaux composites, sont interdits.

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret en maçonnerie enduit de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par une plaque béton de 0,30 m de hauteur maximum au-dessus du sol, surmontée d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage ou une grille



L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées :

- soit par un mur ou des panneaux,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,60 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UA II.2.4) Dispositions diverses

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.

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.

Paraboles

Leur installation est interdite devant les fenêtres et sur les façades donnant sur le domaine public.

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, elles sont interdites en façade donnant sur les voies du domaine public, sauf dans le cas où ladite façade est implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.

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

Il n'est pas fixé de règles.

UA II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Il sera exigé une place de stationnement pour tout nouveau logement créé.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UA III-1) DESSERTE 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.

UA III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 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.

UA 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 des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UA 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-DESTINATION

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

UB I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UB I.2) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- En secteur UBa toute destination autre que : installations liées au tourisme, sports, loisirs, avec ou sans hébergement
- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt.
- Toute autre destination que les équipements d'intérêt collectif et services publics en secteur UBe
- Les constructions à destination d'habitation en secteur UBj
- 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 hors d'usage
 - o L'ouverture de carrière.
 - o Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UB I-2.1

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, remises, auvents et carports 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 occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :

- qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);
- que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- La destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.
- Les constructions annexes aux habitations de la zone UB, sous les réserves suivantes :
 - La construction annexe doit être située dans le même îlot de propriété que l'habitation à laquelle elle est rattachée.
 - La construction annexe ne doit pas avoir plus d'un niveau et ne doit pas dépasser 20 m² d'emprise au sol.

UB I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

UB II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces voies.

En cas de constructions à l'angle de plusieurs voies, ce retrait minimum n'est exigé que pour la voie donnant l'accès.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension 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 latérales ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

Les piscines doivent être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

UB II.1.3) Emprise au sol : maxi / mini

Il n'est pas fixé de règles.

UB II.1.4) Hauteur des constructions maxi

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.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 20 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
- Les constructions annexes du secteur UBj sont à un seul niveau et ne doivent pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.
- Les constructions du secteur UBa sont à un seul niveau et ne doivent pas dépasser 4 m à l'égout du toit.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7 m
- Il n'est pas fixé de hauteur minimum.

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

UB II.2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

1) **Mode de couverture des toitures**

Les modes de couvertures des toitures sont :

- Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement,
- la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
- l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- le zinc, le bac acier de teinte ardoise
- les toitures-terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous les conditions suivantes : la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,



- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- Pour les autres constructions annexes indépendantes de la construction principale :
 - o Soit les modes de couverture de la construction principale.
 - o Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou la tuile, soit le bac acier
 - o Des matériaux composites, transparents sont autorisés pour les toitures cintrées.
- Pour les constructions du secteur UBa :
 - o La tuile plate ou d'aspect plat, l'ardoise ou des modes de couvertures similaires, le zinc, le bac- acier.

2) **Composition des toitures des constructions**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier, pour les serres.

a) Les constructions principales

- 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.
- La toiture terrasse est autorisée.

b) Les constructions annexes

- Les toitures des constructions annexes sont :
 - o Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - o Soit en terrasse
- Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports

3) Ouvertures : lucarnes

- Les lucarnes existantes sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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 peuvent avoir une toiture cintrée
- 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.

UB II.2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - o soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
 - o soit recouverts d'un enduit, dont la teinte va du blanc cassé à l'ocre clair, à l'exclusion du blanc. La gamme des beiges, grèges, gris clair est également admise.
 - o soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, briques, encadrements d'ouverture doivent être préservés.
- Les ouvertures en façade du bâti traditionnel:
 - o 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

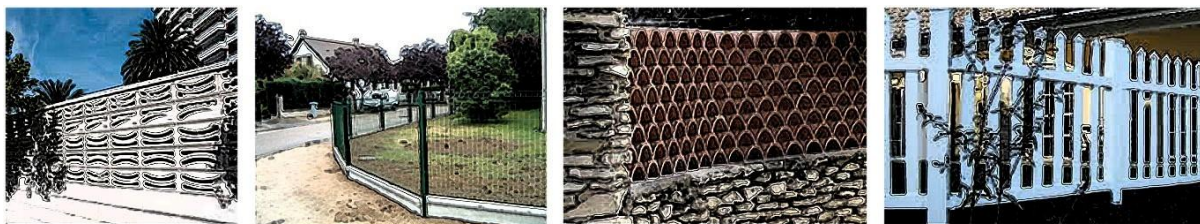
La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Les piliers ne peuvent pas dépasser de plus de 25 cm la hauteur de la clôture.

Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes. Il n'est pas fixe de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret en maçonnerie enduit de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.

- Soit par une plaque béton de 0,30 m de hauteur maximum au-dessus du sol, surmontée d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage une grille ou des lattes



- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives:

- soit par un mur ou des panneaux,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,60 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UB II.2.4) Dispositions diverses

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Climatiseurs et pompes à chaleur

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.

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.

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

Les surfaces non imperméabilisées, en pleine terre, doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle ou les parcelles constituant l'îlot de propriété.

UB II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UB III-1) DESSERTE 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.

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.

UB 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 des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

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 UC

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

UC I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

UC I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UC I.2) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Les constructions et installations nouvelles à destination d'habitat et/ou activités en secteur UCzde.
- 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 hors d'usage
 - o L'ouverture de carrière.
 - o Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article UC I-2.1

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

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments, remises, auvents et carports 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 occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);

- que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- La destination des constructions doit être compatible avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.

UC I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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, on tiendra compte de l'architecture, des matériaux et des mises en œuvre originelles de ce bâti.

UC II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

UC II.1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

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

UC II.1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres en retrait des limites séparatives.

Les constructions annexes, indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 12 m² d'emprise au sol, doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

UC II.1.3) Emprise au sol : maxi / mini

Il n'est pas fixé de règles.

UC II.1.4) Hauteur des constructions maxi

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.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 20 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7 m
- Il n'est pas fixé de hauteur minimum.

UC II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC II.2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

1) *Mode de couverture des toitures*

Les modes de couvertures des toitures sont :

- Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement,
 - o la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
 - o l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - o le zinc, le bac acier de teinte ardoise
 - o les toitures-terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous les conditions suivantes : la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,



- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- Pour les autres 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 la tuile, soit le bac acier
 - Des matériaux composites, transparents sont autorisés pour les toitures cintrées.

2) Composition des toitures des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier, pour les serres.

c) Les constructions principales

- 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.
- La toiture terrasse est autorisée.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

d) Les constructions annexes

- Les toitures des constructions annexes sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
- Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports



UC II.2.2) Les façades

- Les murs des constructions doivent être constitués :
 - soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
 - soit recouverts d'un enduit, dont la teinte va du blanc cassé à l'ocre clair, à l'exclusion du blanc. La gamme des beiges, grèges, gris clair est également admise.
 - soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites

UC II.2.3) Les clôtures

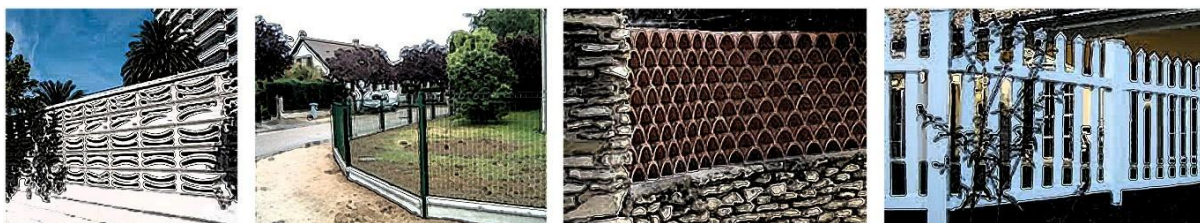
La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Les piliers ne peuvent pas dépasser de plus de 25 cm la hauteur de la clôture.

Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Les clôtures sur rues sont constituées :

- soit par un muret de 0,60 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- soit par une plaque béton de 0,30 m de hauteur maximum au-dessus du sol, surmontée d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- soit par un grillage, une grille ou des lattes



- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives:

- soit par un mur ou des panneaux,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,60 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

UC II.2.4) Dispositions diverses

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Climatiseurs et pompes à chaleur

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.

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.

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

Les surfaces non imperméabilisées, en pleine terre, doivent représenter au moins 40% de la surface de la parcelle ou les parcelles constituant l'îlot de propriété.

UC II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UC III-1) DESSERTE 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.

UC III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 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.

UC 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 des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UC 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 UE

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

UE I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

UE I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UE I.2) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UE I-2.2
- les silos de stockage de produits agricoles
- 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

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

- 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

UE I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

UE II.1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 m de l'alignement de la RD 320
- à au moins 5 m de l'alignement des autres voies.

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.

UE II.1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

UE II.1.3) Hauteur des constructions maxi

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'au sommet du bâtiment. Elle ne doit pas dépasser 10 m.

UE II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 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.

UE II.2.2) Dépôts et stockages

Dans la bande de 10 m à compter de l'alignement de la RD 320, les dépôts et stockages sont interdits. Ceux situés latéralement aux constructions, devront être masqués par des haies de façon à ne pas être visibles depuis la RD 320.

UE 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 2,20 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

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

Les surfaces non imperméabilisées, en pleine terre, doivent représenter au moins 20% de de la partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone

UE II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UE III-1) DESSERTE 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.

UE III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 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.

UE III-2-2) Assainissement

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

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

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

UE 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 UT

La zone UT est soumise à des orientations d'aménagement.

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

UT I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

UT I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

UT I.2) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- L'habitation sauf les dispositions de l'article UT I-2.2
- Les silos de stockage de produits agricoles
- L'artisanat et le commerce de détail, sauf les dispositions de l'article UT I-2.2.
- Le commerce de gros.
- Les installations industrielles, les entrepôts.
- 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

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

- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les logements de fonction du personnel du complexe hôtelier dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement et la gestion.
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol existante.

UT I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

UT II.1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 8 m de l'alignement.

Cette disposition peut 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.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

UT II.1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 1 m.

UT II.1.3) Hauteur des constructions maxi

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 au maximum :

- à 9 m pour l'hôtel,
- à 3,50 m pour les suites individuelles,
- à 6 m pour les constructions techniques liées à l'exploitation du golf.

UT II.1.4) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles est fixée :

- A 4 836 m² pour l'hôtel, y compris l'ensemble des services, les salles de réunion, centre de remise en forme et padel.
- A 1 120 m² pour les suites individuelles
- A 400 m² pour les installations du golf

UT II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UT II.2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les constructions techniques (hangar, remise) du golf
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées
- Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas et les verrières.

2) Composition des toitures des constructions

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- La toiture de l'hôtel composera des éléments inclinés avec des pentes allant de 30 à 45°, et des terrasses. Les terrasses ne doivent pas dépasser 40% de la surface bâtie de l'ensemble.
- Les toitures des suites individuelles sont à 2 pans présentant une inclinaison inférieure à 45°.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante.

UT II.2.2) Les façades

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre, briques, etc.),
- soit recouverts d'un enduit.
- soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites

UT II.2.3) Les clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1,8 m à l'exclusion des portails, pilasses et porches. Elles sont constituées :

- Soit d'un grillage ou d'une grille doublé(e) d'une haie,
- Soit d'un muret maçonné de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou d'une grille doublé(e) d'une haie,

- Soit d'un mur plein maçonné.

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

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

UT II-4) STATIONNEMENT

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, et au commerce devront prévoir un stationnement suffisant pour les livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, 50% des places de stationnement devront être couvertes, en ayant recours à un dispositif d'ombrières photovoltaïques.

Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Destination des constructions	Nombre de places
l'hébergement hôtelier	1 place par chambre ou suite individuelle
bureau	1 place pour 25 m ² de surface de plancher si inférieure à 3000m ² de SDP 2 places pour 30 m ² de surface de plancher si supérieure à 3000m ² de SDP
salles de réunions et de séminaires	1 place pour 25m ² de surface de plancher.
commerce	1 place pour 100m ² de surface de plancher
commerce de restauration	1 place pour 10m ² de surface de salle de restauration.
centre de remise en forme	1 place pour 100m ² de surface de plancher.
ateliers et locaux techniques	1 place pour 100 m ² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un espace couvert (ouvert ou fermé) destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.

Stationnement PMR :

Les places de stationnement PMR devront être calculées sur la base de :

2% des places de stationnement créées dites accessibles aux ERP (établissement recevant du Public)

Pour les logements : application de la norme en vigueur

Stationnement véhicules électriques :

5% des places par zone de stationnement de 40 places , et 10% par zone de stationnement de plus de 40 places.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

UT III-1) DESSERTE 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.

UT III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UT 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.

UT 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.

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

UT 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.

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.

ZONE	
AU	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément.
AUE	La zone AUE est destinée à recevoir des activités

REGLEMENT DE LA ZONE AU

Chapitre 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité en zone AU

AU I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

AU I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AU I.2) 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
 - o Le stationnement des caravanes sous réserve des dispositions de l'article AU I-2.2

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

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 occupations et utilisations du sol soumises ou non à autorisation, enregistrement ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors :
 - o qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone (absence de risques et de nuisances pour le voisinage);

- que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité.
- 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'aménagement d'ensemble

AU I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle est représentée par la pluralité des destinations : habitats, commerces, équipements collectifs.

Il n'est pas prévu de dispositions particulières concernant la mixité sociale.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

AU II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles pour les ouvrages d'utilité publique et pour les ouvrages publics de faible emprise au sol.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 3 m par rapport à ces voies.

En cas de constructions à l'angle de plusieurs voies, ce retrait minimum n'est exigé que pour la voie donnant l'accès.

Ces dispositions peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension 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 latérales ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres.

AU II.1.3) Hauteur des constructions maxi

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.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments d'intérêt collectif
- La hauteur des constructions annexes implantées en limite séparative à plus de 20 m de l'alignement ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit, et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur des constructions couvertes par un toit-terrasse ne doit pas excéder 7 mètres, acrotère compris.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à 7 m
- Il n'est pas fixé de hauteur minimum.

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

AU II.2.1) Les toitures

Aucune règle n'est fixée pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif, pour les serres et les vérandas.

1) Mode de couverture des toitures

Les modes de couvertures des toitures sont :

- Pour les serres et les vérandas, aucune règle n'est fixée.
- Pour les constructions principales et les annexes indépendantes implantées entre la construction principale et l'alignement,
 - o la tuile plate ou d'aspect plat, la tuile à relief faiblement galbée à l'exclusion de la tuile romane,
 - o l'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
 - o le zinc, le bac acier de teinte ardoise
 - o les toitures-terrasses non accessibles représentant ou non la totalité de la toiture sous les conditions suivantes : la construction fera l'objet d'une composition d'au moins 3 volumes de hauteur et emprise différentes,



- en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- Pour les autres 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 la tuile, soit le bac acier
 - Des matériaux composites, transparents sont autorisés pour les toitures cintrées.

2) Composition des toitures des constructions

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions couvertes en zinc ou bac acier, pour les serres.

a) Les constructions principales

- 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.
- La toiture terrasse est autorisée.

b) Les constructions annexes

- Les toitures des constructions annexes sont :
 - Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
 - Soit en terrasse
- Les toitures des annexes indépendantes de 30 m² et plus, sont à au moins 2 versants avec une inclinaison d'au moins 20 °.
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports

AU II.2.2) Les façades

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
- soit recouverts d'un enduit, dont la teinte va du blanc cassé à l'ocre clair, à l'exclusion du blanc. La gamme des beiges, grès, gris clair est également admise.
- soit recouverts d'un bardage en bois ou autres matériaux composites

AU II.2.3) Les clôtures

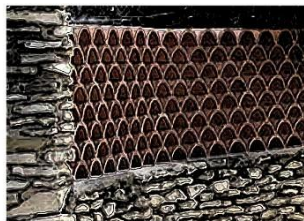
La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m. Les piliers ne peuvent pas dépasser de plus de 25 cm la hauteur de la clôture.

Elle peut toutefois être limitée pour tenir compte du contexte des clôtures environnantes.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments d'intérêt collectif.

Les clôtures sur rues sont constituées :

- Soit par un muret en maçonnerie enduit de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par une plaque béton de 0,30 m de hauteur maximum au-dessus du sol, surmontée d'une partie ajourée, grille, grillage, lattes.
- Soit par un grillage une grille ou des lattes



- L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives:

- soit par un mur ou des panneaux,
- soit par un grillage,
- soit par un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,60 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

AU II.2.4) Dispositions diverses

Panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Climatiseurs et pompes à chaleur

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.

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.

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 partie de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

AU II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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 sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

AU III-1) DESSERTE 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 des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

Les eaux de ruissellement provenant des constructions et installations réalisées doivent être gérées à la parcelle.

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 AUE

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

AUE I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

AUE I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

AUE I.2) 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

AUE 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.

AUE I.3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUE II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUE II.1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 10 m de l'alignement de la RD 320
- à au moins 5 m de l'alignement des autres voies.

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.

AUE II.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.

AUE II.1.3) Hauteur des constructions maxi

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 10 mètres maximum,

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.

AUE II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUE 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.

AUE II.2.2) Dépôts et stockages

Dans la bande de 10 m à compter de l'alignement de la RD 320, les dépôts et stockages sont interdits. Ceux situés latéralement aux constructions, devront être masqués par des haies de façon à ne pas être visibles depuis la RD 320.

AUE 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 2,20 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

AUE 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.

AUE II-4) STATIONNEMENT

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

Chapitre 3 Equipements et réseaux

AUE III-1) DESSERTE 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 RD 320 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.

AUE III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUE 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.

AUE 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.

AUE 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-DESTINATION

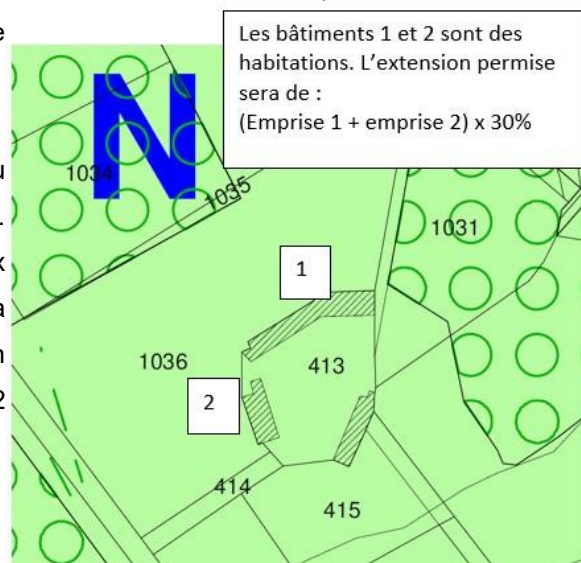
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

A I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

A I.2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes non visées aux articles A I.2.1 et A I.2.2.

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 peuvent 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 :
Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'îlot de propriété. Dans le cas où l'habitation comprend deux bâtiments proches, la surface d'emprise au sol à prendre en compte pour le calcul de l'extension est la somme des emprises au sol des 2 bâtiments.



- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 40 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- L'extension des constructions annexes existantes à condition que la construction finale ne dépasse pas 40 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 5 m de l'alignement des voies

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

- En bordure des zones bâties ou à bâtir, les constructions doivent être écartées des limites séparatives en observant une distance égale à la hauteur du bâtiment à construire avec un minimum de 5 mètres.
Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à au moins 3 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.1.3) Hauteur des constructions maxi

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 pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone
- à 4 m pour les constructions annexes à l'habitation, et un seul niveau

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

Pour les constructions à usage d'habitation admises en zone A :

A II.2.1) Les toitures

1) *Mode de couverture des toitures*

La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge.

- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les annexes non accolées
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées

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

2) *Composition des toitures des constructions*

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions 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.
- Les toitures des constructions annexes sont :
 - o Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 30°
 - o Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports



3) *Ouvertures : lucarnes*

- Les lucarnes existantes sont restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.

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 peuvent avoir une toiture cintrée
- 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.

A II.2.2) Les façades

Les murs des constructions doivent être constitués :

- -soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
- -soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. La teinte des enduits va du blanc cassé à l'ocre clair. La gamme des beiges, grèges, gris clair est également admise.
- Les façades en briques apparentes non enduites sont conservées.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, briques, encadrements d'ouverture doivent être préservés. Des éléments de décor, représentatifs de l'architecture traditionnelle, pourront être créés lors de constructions nouvelles. Lors de l'extension de construction dont la façade comporte des éléments de décor, ces éléments devront en tout ou partie être réalisés.

La création d'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) Dispositions diverses

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.

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.

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.

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

Il n'est pas fixé de règles.

A II-4) STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors de voies publiques.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

A III-1) DESSERTE 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.

A 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.

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 :

SECTEUR	DESTINATION
Ng	Ce secteur correspond au parcours du golf. Il comprend aussi les installations de traitement des eaux usées, les plans d'eau et les bassins de rétention des eaux pluviales.
Na	Secteur de taille et de capacité limitées, permettant l'évolution d'une entreprise de BTP existante.
Ne	Secteur réservé aux équipements d'intérêt collectif : • sports, loisirs, traitement des eaux usées
Ns	Secteur de zone naturelle proche du centre bourg où aucune construction n'est admise

REGLEMENT DE LA ZONE N

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

N I.1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

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

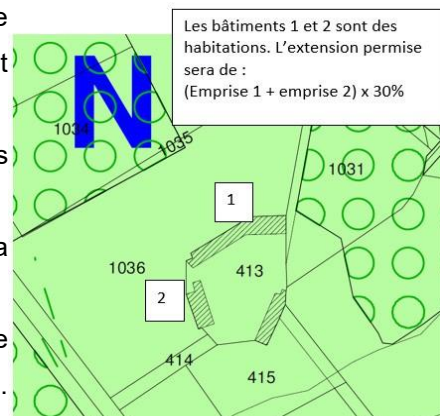
N I.2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

N I.2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes

- non visées aux articles N I-2.2 suivants,
- toute construction ou installation en secteur Ns

N 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 peuvent 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs
- L'extension des bâtiments d'habitation existants sous les conditions suivantes :
 - o ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol de l'habitation existante sur l'îlot de propriété.L'extension des habitations existantes :



Dans le cas où l'habitation comprend deux bâtiments proches, la surface d'emprise au sol à prendre en compte pour le calcul de l'extension est la somme des emprises au sol des 2 bâtiments.

- L'extension des constructions annexes existantes à condition que la construction finale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol-surface de la piscine exclue.
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve d'être implantées à moins de 20 m de l'habitation, et de mesurer moins de 40 m² d'emprise au sol –surface de la piscine exclue-
- Les installations nécessaires à la pratique du golf en secteur Ng.
- Les installations de traitement des eaux usées, les plans d'eau et les bassins de rétention des eaux pluviales en secteur Ng.
- Les constructions et installations liées à l'entreprise de BTP existante en secteur Na
- Les installations à destination d'activités de loisirs, de sports, sous réserve d'être situées en secteur Ne.
- Les installations de traitement des eaux usées, sous réserve d'être situées en secteur Ne.

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 5 m de l'alignement des voies.

En secteur Na, les constructions ne doivent pas être implantées à plus de 60 m à compter de l'alignement de la voie.

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

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

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 3 m des limites séparatives. Cette disposition peut faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité en cas d'extension d'une construction existante, dont l'implantation n'est pas conforme.

N II.1.3) Emprise au sol

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

N II.1.4) Hauteur des constructions maxi

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 pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone
- à 3 m pour les constructions annexes aux habitations et un seul niveau
- à 8 m pour les constructions à destination d'activités en secteur Na.

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

Il n'est pas fixé de dispositions en secteurs Na, Ne et Ng.

Les dispositions qui suivent sont applicables aux constructions à destination d'habitation et à leurs annexes,

N II.2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

- La tuile plate ou d'aspect plat, à raison de 17/18 unités au m² au moins, de couleur brun-rouge.
- L'ardoise naturelle ou artificielle, rectangulaire en pose droite.
- La tuile, l'ardoise ou le bac acier de couleur sombre non brillante pour les annexes non accolées
- Les matériaux composites, transparents ou non pour les toitures cintrées

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

2) Composition des toitures des constructions

Les toitures doivent être composées de la façon suivante :

- Les toitures des constructions 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. Les toitures des constructions annexes sont :
 - o Soit à 2 pans avec une pente d'au moins 30°
 - o Soit en appentis avec une pente d'au moins 15°
- Les toitures cintrées sont admises pour les auvents et les carports



N II.2.2) Les façades

Les murs des constructions doivent être constitués :

- soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierres, briques, etc.),
- soit par des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. La teinte des enduits va du blanc cassé à l'ocre clair. La gamme des beiges, grès, gris clair est également admise.
- Les façades en briques apparentes non enduites sont conservées.
- Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes d'architecture traditionnelle, tels que corniches, briques, encadrements d'ouverture doivent être préservés. Des éléments de décor, représentatifs de l'architecture traditionnelle, pourront être créés lors de constructions nouvelles. Lors de l'extension de construction dont la façade comporte des éléments de décor, ces éléments devront en tout ou partie être réalisés.

La création d'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) Dispositions diverses

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.

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.

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.

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

En secteur Na

Les constructions destinées à l'exploitation technique de l'entreprise doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies champêtres.

L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (selon le nombre et le rôle paysager).

Dans le reste de la zone

Aucune disposition n'est applicable.

N II-4) STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chapitre 3 Equipements et réseaux

N III-1) DESSERTE 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.