Département du Loiret

Commune de VENNECY

Plan Local d'Urbanisme

5 – REGLEMENT

PLU REVISE LE
PLU APPROUVE LE 1er décembre 2008

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la révision du PLU en date du

Le maire

Martine RAGEY
Conseil / Urbanisme
Cabinet RAGEY SARL- 45460 SANDILLON

6/12/2020

Table des matières

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES 4
REGLEMENT DE LA ZONE UA..... 21
REGLEMENT DE LA ZONE UB..... 27
REGLEMENT DE LA ZONE UH 33
REGLEMENT DE LA ZONE UE..... 39
REGLEMENT DE LA ZONE AU..... 45
REGLEMENT DE LA ZONE A 53
REGLEMENT DE LA ZONE N 60

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 VENNECY.

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

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

Sont également et notamment applicables au territoire communal :

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

Article 3- Division du territoire en zones.

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

Zones urbaines

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

Zones à urbaniser

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

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

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

Zones agricoles

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

Peuvent être autorisées, en zone A:

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

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

Zones naturelles et forestières

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

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

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

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

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels

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

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

Peuvent être autorisées en zone N

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

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

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

Article 4 – Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et 113-3du Code de l'Urbanisme.
- Les sites et éléments identifiés au titre de l'article L151-19du 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 règles

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

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

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

Article 6 – Droit de préemption urbain :

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

Article7 – Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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

Sur la commune de VENNECY, 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…)
- des éléments végétaux, dont on doit préserver la fonction paysagère.

Article 8 - Changement de destination des constructions en zones 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.

Article 9 – Captages

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur la commune de VENNECY.

Article 10 – Permis de démolir

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

Article 11 Route à grande circulation

Une route à grande circulation est une route assurant la continuité d'un itinéraire à fort trafic et permettant notamment le délestage du trafic, la circulation des transports exceptionnels, des convois et des transports militaires et la desserte économique du territoire. Le décret 2010-578 du 31 mai 2010 fixe la liste des routes à grande circulation.

Sur VENNECY la RD 2152 est classée RGC.

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation et des routes visées à l'article L.149-19. Néanmoins, les articles L.111-7 et suivants peuvent permettre de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales.

Article 12–Architecture traditionnelle

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

Longère, volume simple, toiture à deux pans de même inclinaison, sans débord,

Corniche sous toiture

Lucarne à fronton au nu du mur

Ouvertures avec encadrement en brique ou pierre de dimensions analogues

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

Article 13 – Destinations et sous-destinations (arrêté du 10/11/2016)

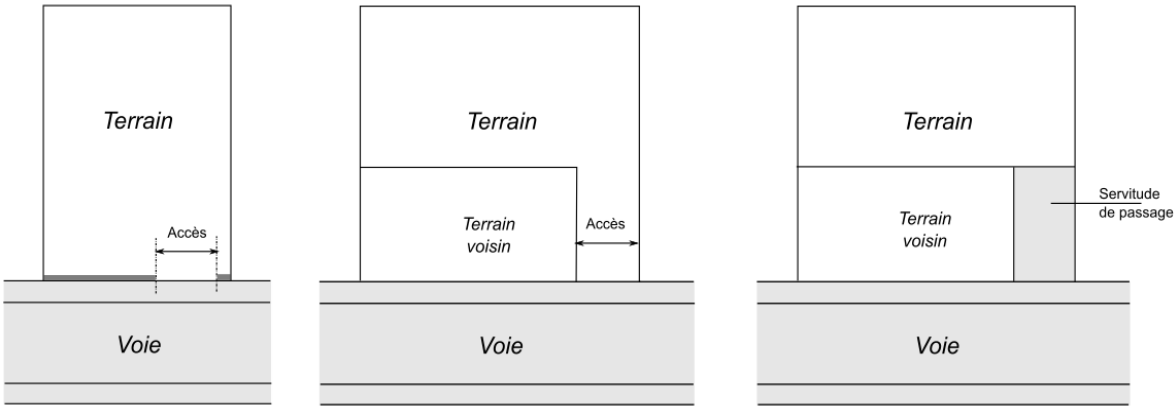
Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole :**	constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière :	constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement :**	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.
	Hébergement :	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
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce 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.
	Restauration :	constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros :	constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service 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.
	Hébergement hôtelier et touristique :	constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma :	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**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.

Destinations	Sous-destinations	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**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
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	équipements 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 :	équipements 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 :	équipements 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 activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie :**	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.
	Entrepôt :	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau :	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition :	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Article 14 - Définitions

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, ... 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

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

Changement de destination

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

Coupe et abattage d'arbres

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

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

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

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

Colonnade

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

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Couleur primaire

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

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

Défrichement

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

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

Emplacement Réservé :

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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

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

Emprise au sol

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

Eoliennes

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

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

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

Entrepôts

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

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

Espaces boisés classés

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

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

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il 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'entrainement 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.

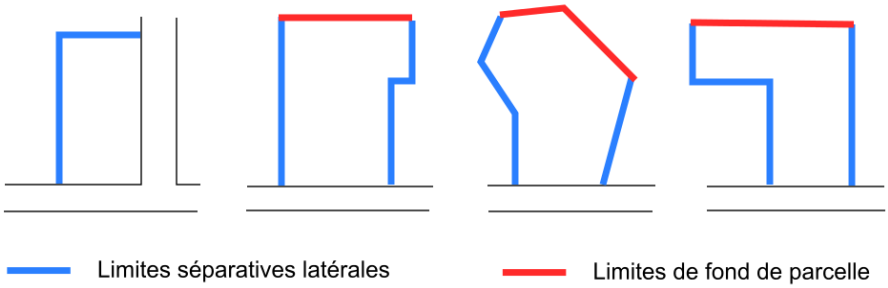
Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à enregistrement, déclaration ou autorisation)

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

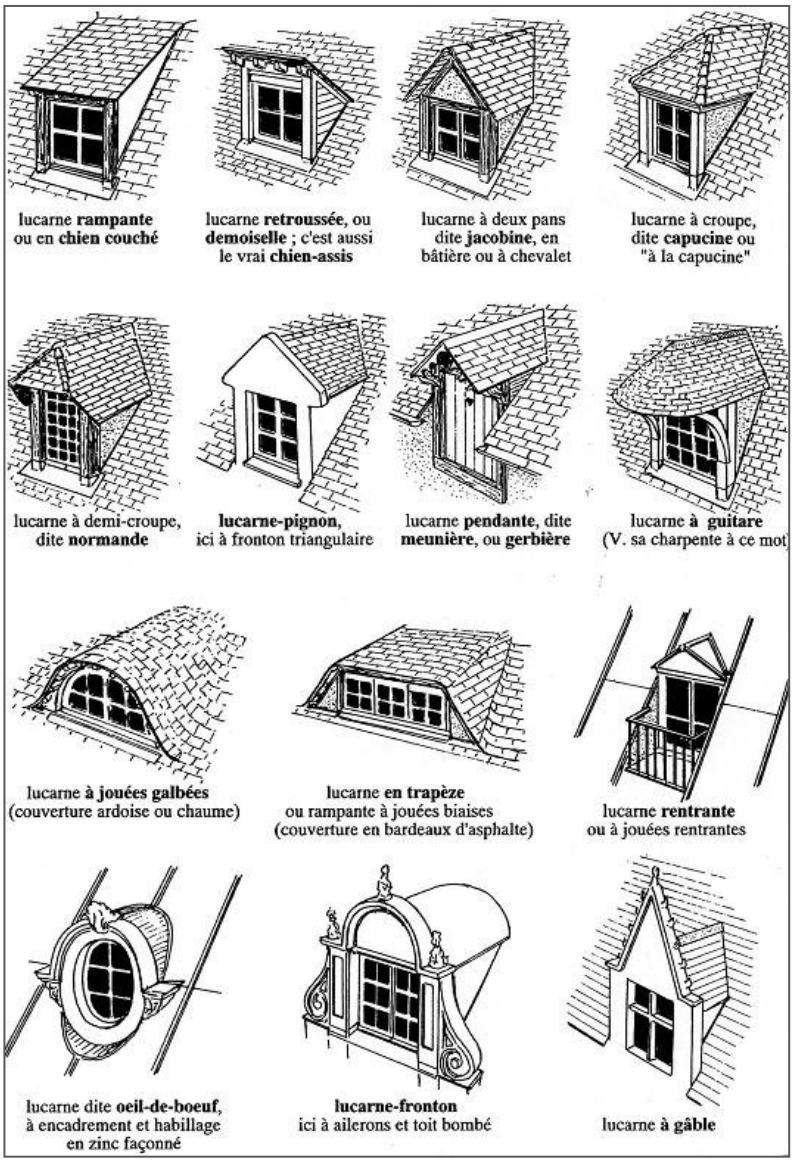


Lotissement art. L442-1 du Code de l'urbanisme :

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



Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

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 16ème siècle on voit apparaître les péristyles devant l'entrée d'habitations, mais on les retrouve surtout au 19ème pour les édifices publics d'architecture néoclassique.

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

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

Piscine

Une piscine est une construction particulière : elle peut être soumise à déclaration ou autorisation selon la surface, si elle posée au sol et démontable, si elle est enterrée.

Pollution visuelle

La pollution visuelle est l'ensemble des dégradations visuelles qui portent atteinte aux paysages et au cadre de vie.

Si les panneaux publicitaires et les enseignes lumineuses y contribuent beaucoup, elle résulte aussi du manque de soin dans le traitement des espaces privés.

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

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

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

Remise

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

Résidence mobile de loisirs

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

Servitude au titre de l'article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

Silo agricole

Installation de stockage des produits agricoles, collecte des céréales par exemple.

Surface de plancher

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

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

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

Stationnement de caravanes :

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

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

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

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

Toiture terrasse

Toiture sans inclinaison pouvant être ou non aménagée. L'inclinaison nécessaire à l'écoulement des eaux de ruissellement ne range pas la toiture terrasse dans la catégorie des toitures inclinées.

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

Voirie

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

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

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

Article 15–Dispositions du code civil : rappels

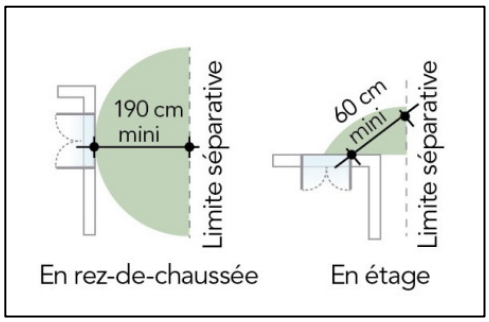
Les indications ci-après sont générales et ne peuvent en aucun cas dispenser de la consultation détaillée des textes et/ou d'un professionnel compétent.

Vue droite et vue oblique

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

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

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



Les distances de plantations

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

ZONE U

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

Elle est constituée des zones suivantes

ZONE	SECTEURS	
UA		Cette zone correspond au centre ancien de part et d'autre de la RD 8 et autour de la place de l'église
UB	UBz UBj	Cette zone est celle des extensions récentes de l'urbanisation autour du centre bourg représenté par la zone UA. Le secteur UBz correspond à la partie aménagée de la ZAC des 5 Arpents. Les secteurs UBj correspondent aux fonds de jardin privatifs à l'arrière de constructions, et sont destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins
UE	**UEa** **UEb** **UEg**	La zone UE est dédiée aux activités industrielles, artisanales, tertiaires… Le secteur UEa concerne la zone d'activités « Les Trois Arches » qui s'étend également sur la commune de Boigny-sur-Bionne Le secteur UEb concerne la zone d'activités « Les Esses Galerne » Le secteur UEg correspond aux abords de l'ancienne gare, et comprend les silos agricoles ainsi que quelques entreprises artisanales (boulangerie, maçonnerie...).
UH	**UHj**	Cette zone concerne les hameaux dans lesquels de nouvelles constructions peuvent être admises. Ce sont les hameaux de La Couarde, Chevaupy, Grand Charmoy, Soligny, la Charmoise, les Portes Rouges Les secteurs UHj correspondent aux fonds de jardin privatifs à l'arrière de constructions, et sont destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins

REGLEMENT DE LA ZONE UA

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

UA I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

UA I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations de construction suivantes

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
    - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
    - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
    - Les garages collectifs de caravane
    - Les dépôts de véhicules
    - L'ouverture de carrière
    - Le stationnement des caravanes, sous réserve des dispositions de l'article UA 1-2.2

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

- les occupations et utilisations du sol soumises 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 absence de pollution visuelle);
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité;
- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent et ne pas aggraver les risques et les nuisances.

UA I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Aucune règle n'est fixée.

Chapitre 2 -Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

- lorsque la façade sur rue est déjà occupée par une construction édifiée à l'alignement, ou s'il existe un mur à l'alignement.
- lorsque la situation des constructions existantes sur l'ilot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
- en cas d'extension de faible emprise au sol (moins de 35 m²)d'une construction existante
- s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

UA II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

a) Les constructions doivent être implantées :

- sur au moins une des limites séparatives latérales
- sur les autres limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins3 mètres.

b) Des dispositions différentes peuvent être admises:

- En cas d'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions du présent article, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Pour les équipements publics

UA II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

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

- à 7,5 m maximum et 2 niveaux + combles
- à 2,50 m et un seul niveau pour les constructions annexes

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

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

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

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

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

UA II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

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

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

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

– Soit les modes de couverture de la construction principale.

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

2) Composition des toitures des constructions

a) <u>Les constructions principales</u>

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

b) <u>Les constructions annexes</u>

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

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 25°.

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

Les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées pour les annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol et situées à plus de 12 m de l'alignement.

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de toiture, de façon à ne pas faire saillie.

UA.II-2.2) Les façades

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

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

a) Les ouvertures en façade :

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

UA II-2.3) Les clôtures

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

a) Clôtures sur rue

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage…
- soit par un mur plein maçonné et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, mesurant au maximum 1,60 m de hauteur totale

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur maçonné

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

UA II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

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

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

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

c) Vérandas

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

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

UA 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 l'îlot de propriété

UA II-4) STATIONNEMENT

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

Pour tout autre logement, il est exigé au moins 2 places de stationnement.

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

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

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

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.

UAIII-2.2) Assainissement

La vidange des eaux de piscine ne peut se faire par rejet dans les réseaux d'assainissement collectif.

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 :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées.

Un dossier comprenant au minimum une étude de perméabilité, une étude de dimensionnement et un plan de l'installation devra être déposé en même que le dossier d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire)

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-DESTINATIONS

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

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

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

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
    - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
    - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
    - Les garages collectifs de caravane
    - Les dépôts de véhicules
    - L'ouverture de carrière
    - Le stationnement des caravanes, sous réserve des dispositions de l'article UB 1-2.2

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

- les occupations et utilisations du sol soumises 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, absence de pollution visuelle);
    - que leurs exigences de fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures et les équipements existants à proximité;
- 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.
- En secteur UBj, les annexes à une construction existante édifiée sur le même îlot de propriété.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent, et ne pas aggraver les risques et les nuisances.

UB I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les constructions situées à l'angle de 2 voies, le retrait éventuel s'applique à partir de la voie d'accès. Le retrait par rapport à l'autre voie est ramené à 3 m au moins.

b) En secteur UBz :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.

Un retrait de 6 mètres minimum pourra être imposé pour les annexes isolées.

c) les dispositions des alinéas a) et b) :

- ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux.
- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

UB II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait minimum est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m².

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

UB II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

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

- à 7,5 m maximum et 3 niveaux (RDC+ 1 étage+combles)
- à 7,5 m maximum en cas de toitures terrasses

- 2,50 m et un seul niveau pour les constructions annexes

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

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

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

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

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

UB II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

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

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

- la tuile mécanique grand moule, ou à côte de teinte brun-rouge.
- La tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun-rouge. Des motifs, tels que celui présenté en illustration, pourront être acceptés sur des toitures longues (longères, etc.).

- l'ardoise en pose droite
- toitures terrasses

  pour les bâtiments passifs ou pour les bâtiments à énergie positive, les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont inaccessibles, sauf pour travaux et entretien du bâtiment.

  Pour les autres constructions, les toitures terrasses sont admises pour les constructions annexes d'un seul niveau et sous réserve d'être inaccessibles sauf pour travaux et entretien.

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

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

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

2) Composition des toitures des constructions

Pour les vérandas et serres aucune règle n'est fixée.

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.
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être inaccessibles
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

b) Les constructions annexes

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

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont :

- Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
- Soit en toit-terrasse inaccessible

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

3) Couvertures en toiture : lucarnes –

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

UB II-2.2) Les façades

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

UB II-2.3) Les clôtures

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

a) Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- Soit par un mur plein de 160 cm de hauteur maximum
- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, claustras, lattes, lisses…
- Soit par une plaque béton de moins de 40 cm de hauteur au-dessus du sol, surmontée d'un grillage ou d'une partie ajourée.
- Soit par un grillage doublé d'une haie

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées soit :

- par un grillage,
- par des claustras ou toute autre partie ajourée
- par un mur.

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

UB II-2.3) Divers

1) Panneaux solaires

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

2) Climatiseurs et pompes à chaleur

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

3) Vérandas

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

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

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

Les surfaces en pleine terre non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UB II-4) STATIONNEMENT

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

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

En cas de division d'un îlot bâti, toutes les constructions, anciennes et nouvelles doivent disposer de 2 places de stationnement au moins.

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

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

Dans le cas des réhabilitations avec création de logements, il sera exigé une place de stationnement au minimum par nouveau logement.

Chapitre 3 -Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

UB III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB III-2.1) Alimentation en eau potable

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

UBIII-2.2) Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées

Un dossier comprenant au minimum une étude de perméabilité, une étude de dimensionnement et un plan de l'installation devra être déposé en même que le dossier d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire)

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 UH

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

UH I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

UH I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations de construction suivantes

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

UHI-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations de construction suivantes

- les occupations et utilisations du sol soumises 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;
- 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.
- En secteur UHj, les annexes à une construction existante édifiée sur le même îlot de propriété.

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

UH I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UH II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux.

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.

UH II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait minimum est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale, sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m².

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

UH II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

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

- à 7,5 m maximum
- à 7,5 m maximum pour les toitures terrasses (hors acrotère)
- à 2,50 m et un seul niveau pour les constructions annexes

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

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

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

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

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

UH II-2.1) Les toitures

4) Mode de couverture des toitures

Les toitures ne peuvent être peintes.

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

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées sont soit :

- la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge.
- La tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun rouge. Des motifs tels que celui présenté en illustration pourront être acceptés pour des toitures longues (longères par exemple)

- l'ardoise en pose droite
- toitures terrasses

  pour les bâtiments passifs ou pour les bâtiments à énergie positive, les toitures terrasses ne sont admises que si elles sont inaccessibles, sauf pour travaux et entretien du bâtiment.

  Pour les autres constructions, les toitures terrasses sont admises pour les constructions annexes d'un seul niveau et sous réserve d'être inaccessibles sauf pour travaux et entretien.

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

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

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

5) Composition des toitures des constructions

Pour les vérandas aucune règle n'est fixée.

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.
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être inaccessibles.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

b) Les constructions annexes

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

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont :

- Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
- Soit en terrasse inaccessible

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

6) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

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

UH II-2.2) Les façades

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

UH II-2.3) Les clôtures

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

a) Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, claustras, lattes, lisses..
- Soit par un grillage doublé d'une haie.
- Soit par une plaque béton de moins de 40 cm de hauteur au-dessus du sol, surmontée d'un grillage ou d'une partie ajourée.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage, des claustras ou toute partie ajourée, des panneaux de bois ou de matériaux composites.

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

UH II-2.3) Divers

4) Panneaux solaires

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

5) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade.

  S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

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

6) Vérandas

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

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

UH 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 50% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

UH II-4) STATIONNEMENT

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

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

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

Chapitre 3 -Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

UH III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH 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.

UHIII-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, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, 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 règlementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

L'installation d'assainissement autonome doit être soumise à l'agrément du SPANC. Le permis de construire ne pourra pas être accordé en l'absence de validation de l'installation par le SPANC.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction. Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées.

Un dossier comprenant au minimum une étude de perméabilité, une étude de dimensionnement et un plan de l'installation devra être déposé en même que le dossier d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire)

UH 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-DESTINATIONS

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

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

L'hébergement hôtelier, la restauration, les activités de service, sont autorisées sans réserve.

UE I-2.1) 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
- L'hébergement hôtelier et touristique en secteur UEb
- Le commerce de gros
- Les commerces sauf ceux répondant aux conditions de l'article UE I-2.2, en secteur UEa
- les silos de stockage de produits agricoles (collectes des céréales..) en secteurs UEa et UEb
- Installations et travaux divers :
    - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
    - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
    - Les garages collectifs de caravane
    - Les dépôts de véhicules
    - L'ouverture de carrière

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

- En secteur UEa, les constructions destinées au commerce, sous réserve d'être liées à l'activité de production industrielle ou artisanale existant sur le site, ou à l'activité d'entrepôts.

  L'obligation de lien entre vente et production ne s'applique pas aux destinations admises sans réserve ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas aggraver les risques de pollution, de nuisances ou d'insalubrité pour la zone ou le voisinage. 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

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

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 25 m de l'alignement de la RD 2152, en secteur UEb
- à au moins 6m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation générale en secteur UEb
- à au moins 50 m de l'alignement de la RD 2152 en secteur UEa
- A l'alignement ou en respectant un retrait minimum de 3 m pour les autres voies en secteur UEa

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.

UEI-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

En secteur UEg ce retrait est porté à 15 m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation.

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

UE II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur maximum 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, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

a) Elle est fixée :

- ◊ En secteur UEb à 9 mètres dans la bande de 50 mètres à compter de l'alignement de la RD 2152
- ◊ Dans le reste de la zone à 11 mètres.
- ◊ A 15 m en secteur UEa

b) 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.
- pour les silos de stockages et leurs ouvrages accessoires

UE II-1.5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette en secteur UEb

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-2.1) Dépôts, stockages.

En secteur UEa les dépôts et stockages doivent être masqués par des écrans ou des clôtures (panneaux, claustras..haies…) de façon à ne pas être visibles depuis les voies du domaine collectif.

En secteur UEb, dans la bande de 25 m à compter de l'alignement de la RD 2152, les dépôts et stockages sont interdits. Ceux situés latéralement aux constructions, devront être masqués par des haies de façon à ne pas être visibles de la RD 2152.

En secteur UEg, les dépôts et stockages sont interdits dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la route départementale n°8 (Route de Chécy). Ceux situés latéralement aux constructions, devront être masqués par des haies de façon à ne pas être visibles de la RD 8.

UE II-2.2) Les clôtures

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

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2,20m 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 la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

En secteur UEb, l'espace situé entre les constructions et la RD 2152, doit être engazonné et planté.

UE II-4) STATIONNEMENT

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

En secteur UEb, les aires de stationnement devront se faire en bordure des limites latérales ou de la voie de desserte interne.

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

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.

UEIII-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, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif des eaux usées, toute construction à usage d'activités ou d'habitation admise dans la zone doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la règlementation sanitaire en vigueur et prenant en compte les caractéristiques du milieu récepteur.

Eaux pluviales :

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

En secteur UEa, les eaux pluviales provenant des installations et des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction, si le coefficient d'imperméabilisation dépasse 50%.

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.

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.

ZONE AU

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

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

ZONE	**secteur**	
AU		La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément. Elle concerne la partie de la ZAC des Cinq Arpents non aménagée.

REGLEMENT DE LA ZONE AU

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

AU I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
    - Les terrains aménagés de camping et de caravanage
    - Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
    - Les garages collectifs de caravane
    - Les dépôts de véhicules
    - L'ouverture de carrière
    - Le stationnement des caravanes, sauf les dispositions de l'article AU I-2.2

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

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent.
- Les constructions et utilisations des sols sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone, et d'être compatible avec les infrastructures publiques.
- Au surplus toute construction, pour être autorisée devra s'inscrire dans une opération d'ensemble.

AU I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres des voies ouvertes à la circulation générale.

Un retrait de 6 mètres minimum pourra être imposé pour les annexes isolées.

b) les dispositions de l'alinéa a):

- ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux.
- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

AU II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en respectant un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait minimum est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale sous réserve que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 15 m².

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

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

AU II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

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

- à 7 m maximum et 3 niveaux (RDC+ 1 étage+combles)
- à 8 m maximum en cas de toitures terrasses
- 2,50 m et un seul niveau pour les constructions annexes

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

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

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

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

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

AU II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

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

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

- la tuile mécanique grand moule, ou à côte de teinte brun-rouge.
- La tuile plate ou d'aspect plat de teinte brun-rouge. Des motifs, tels que celui présenté en illustration, pourront être acceptés sur des toitures longues (longères, etc.).
- l'ardoise en pose droite
- la toiture terrasse, inaccessible, et d'aspect mat

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

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

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

2) Composition des toitures des constructions

Pour les vérandas et serres aucune règle n'est fixée.

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.
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'être inaccessibles
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

d) Les constructions annexes

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

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m² d'emprise au sol sont

- Soit à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.
- Soit en toit-terrasse inaccessible

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

3) Ouvertures en toiture : lucarnes –

- 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.

AU II-2.2) Les façades

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

AU II-2.3) Les clôtures

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

a) Clôtures sur rue

Elles seront constituées :

- Soit par un mur plein de 160 cm de hauteur maximum
- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, surmonté ou non d'une partie ajourée, grille, grillage, claustras, lattes, lisses…
- Soit par une plaque béton de moins de 40 cm de hauteur au-dessus du sol, surmontée d'un grillage ou d'une partie ajourée.
- Soit par un grillage doublé d'une haie

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées soit :

- par un grillage,
- par des claustras ou toute autre partie ajourée
- par un mur.

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

AU II-2.3) Divers

1) Panneaux solaires

- 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.

2) 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.

3) Vérandas

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

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

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

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

AU II-4) STATIONNEMENT

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

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

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

Chapitre 3 - Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

AU III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU III-2.1) Alimentation en eau potable

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

AU III-2.2) Assainissement

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions sont traitées sur l'îlot de propriété assiette de la construction.

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

AU III-2.3) Desserte en électricité et téléphone

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

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

Elle comprend :

- un secteur (STECAL) Aa concernant des parcelles bâties en bordure de la RD 2152, en vue de la réhabilitation de l'ensemble, avec destination à caractère commercial et/ou artisanal.
- Un secteur Ab concernant un ensemble bâti à Villiers, à destination d'hébergement touristique, gite, chambres d'hôtes
- des secteurs Ap dans lesquels les constructions et installations sont interdites

REGLEMENT DE LA ZONE A

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

A I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

- Les constructions et installations en secteur Ap.
- Les constructions nouvelles en secteur Ab.

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (réseaux et dispositifs de traitement, bassins pour les eaux pluviales, l'irrigation, la défense incendie, notamment) 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 habitations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités sont le prolongement de la production.
- L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol existante.
- 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 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 affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les installations, les constructions et les changements de destination en vue de l'artisanat et du commerce, sous réserve d'être situées en secteur Aa. L'extension de la construction existante et les constructions nouvelles ne peuvent excéder 400 m² d'emprise au sol.
- L'hébergement touristique, gites, chambres d'hôtes sous réserve d'être installé dans les bâtiments existants en secteur Ab.

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

a) En bordure de la RD 2152, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

b) Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

c) Une implantation particulière peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa b).

d) En secteur Aa, les constructions et installations nouvelles ne peuvent être implantées à moins de 25 m de l'alignement de la RD 2152.

A II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins au moins 5 m des limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 m au droit des secteurs d'habitation.

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

A II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

Elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admise dans la zone.
- à 9 m maximum en secteur Aa pour les constructions nouvelles et 11 m pour la construction existante et son éventuelle extension.
- à 3 m maximum à l'égout du toit pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale à destination d'habitation.

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

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

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

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

Dispositions applicables en secteur Aa :

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.

En secteur Aa, dans la bande de 25 m à compter de l'alignement de la RD 2152, les dépôts et stockages sont interdits. Ceux situés latéralement aux constructions, devront être masqués par des haies de façon à ne pas être visibles de la RD 2152.

Dispositions applicables dans le reste de la zone: pour les habitations et leurs annexes

A II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

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

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

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

– Soit les modes de couverture de la construction principale.

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

2) Composition des toitures des constructions

a) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 35°

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés parles besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse.

b) Les constructions annexes

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

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

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

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

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

A.II-2.2) Les façades

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

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

b) Les ouvertures en façade :

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

A II-2.3) Les clôtures

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

a) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :,

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'une partie ajourée
- Soit d'un grillage

A II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

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

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins…).

  Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade.

- S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

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

c) Vérandas

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

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

En secteur Aa :

- Les surfaces non imperméabilisées, en pleine terre, doivent représenter au moins 40% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.
- Les espaces non bâtis et non aménagés en circulation et aires de stationnement, doivent être plantés ou engazonnés.
- Des haies champêtres ou bocagères doivent être plantées sur les limites avec les propriétés riveraines.
- En dehors des accès, l'espace situé entre les constructions et la RD 2152, doit être engazonné et planté sur une bande de 25 m

Non réglementé dans le reste de la zone.

A II-4) STATIONNEMENT

En secteur Aa, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Les aires de stationnement sont interdites dans la bande de 25 m à compter de l'alignement de la RD 2152.

Chapitre 3 -Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

Aucune activité ne pourra être admise en secteur Aa, en l'absence d'aménagement permettant d'assurer la sécurité de l'accès à la RD 2152.

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

A III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A III-2.1) Alimentation en eau potable

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

AIII-2.2) Assainissement

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

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle en cas de constructions nouvelles.

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

REGLEMENT DE LA ZONE N

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

N I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- 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 affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs

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

a) En bordure de la RD 2152, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.
- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

b) Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

c) Une implantation particulière peut être autorisée :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux dispositions de l'alinéa b).

N II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

N II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

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

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

- à 7 m maximum et 2 niveaux pour les constructions à destination d'habitation admises dans la zone.
- à 3 m maximum à l'égout du toit pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale à destination d'habitation

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

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

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

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

N II-2.1) Les toitures

1) Mode de couverture des toitures

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

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

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

– Soit les modes de couverture de la construction principale.

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

2) Composition des toitures des constructions

a) Les constructions principales

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

b) Les constructions annexes

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

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

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

3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit

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

N.II-2.2) Les façades

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

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

b) Les ouvertures en façade :

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

N II-2.3) Les clôtures

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

b) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rues seront constituées :,

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, surmonté d'une partie ajourée
- Soit d'un grillage

N II-2.3) Divers

a) Panneaux solaires

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

b) Climatiseurs et pompes à chaleur

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

c) Vérandas

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

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

Non réglementé

N II-4) STATIONNEMENT

Non réglementé

Chapitre 3 -Equipements et réseaux

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

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

Voirie

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

Accès

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

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

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

N III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

N III-2.1) Alimentation en eau potable

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

N III-2.2) Assainissement

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