

Plan Local d'Urbanisme



5

Règlement

Département de l'AIN
Commune de

**SAINT ETIENNE
DU BOIS**

REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU

Mise en révision du PLU par délibération en date du 17 Juillet 2008 complétée par la délibération en date du 4 Mars 2010

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 29 Juin 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Mars 2016

REVISIONS ET MODIFICATIONS



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES URBAINES	7
Règlement de la zone urbaine UA	7
Règlement de la zone urbaine UB	12
Règlement de la zone urbaine Uh	17
Règlement de la zone urbaine UL	21
Règlement de la zone urbaine UX	25
DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES A URBANISER	29
Règlement de la zone urbaine 1AU	30
Règlement de la zone urbaine 1AUX	35
Règlement de la zone urbaine 2AU	39
DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
Règlement de la zone agricole A	42
DISPOSITIONS APPLIQUABLES AUX ZONES NATURELLES	47
Règlement de la zone naturelle N	48
ANNEXES	53

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme et notamment l'article R123-9.

DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Saint Etienne du Bois**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement

- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement.

DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou d  mol   depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

DG 4 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

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

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

DG 5 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété

ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune **Saint Etienne du Bois** ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.

DG 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** :

Article R.123.5 : « 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 ».

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** :

Article R.123.6 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** :

Article R.123.7 : « 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 ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** :

Article R.123.8 : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

DG 8 - LES ELEMENTS NATURELS SOUMIS A DES REGLES PARTICULIERES

Les haies et alignement d'arbres identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Des éléments végétaux ont été identifiés. Il s'agit d'alignements d'arbres remarquables et de haies végétales. Ces alignements ou haies devront être préservés dans leur linéaire.

Les arbres des alignements devront être remplacés si nécessaires par des essences équivalentes.

Les haies devront être préservées ou reconstituées.

Si une interruption devait être créée pour des raisons de fonctionnement de l'espace agricole, les linéaires supprimés devront être compensés par la création ou le prolongement de linéaires existants à proximité et par des essences similaires dans le cas d'arbres de haute tige et/ou d'essences locales dans le cas de végétation arbustive.

Les secteurs boisés identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces espaces boisés constituent des réservoirs de biodiversité notamment en tant que zone humide. La constructibilité est strictement limitée et encadrée et ils ne pourront accueillir que des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général dans la mesure où elles n'affectent pas les milieux naturels présents. Ces secteurs sont destinés à rester boisés.

Les zones et secteurs humides identifiés au titre des articles L 151-23 et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés la constructibilité est strictement limitée et encadrée et seuls sont autorisés :

- les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- Les infrastructures de voirie et de franchissement des cours d'eau, dans la mesure où elles impactent le moins possible le fonctionnement de la zone humide.

Les corridors écologiques à remettre en bon état au titre de l'article L 151-23 et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme

Ces deux corridors identifiés dans le cadre du SRCE ont pour objectifs de permettre le maintien et le rétablissement de continuités entre des réservoirs de biodiversité.

A ce titre la constructibilité est strictement limitée et encadrée et seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents,
- Les infrastructures de voirie et de franchissement des cours d'eau, dans la mesure où elles assurent le maintien d'une continuité physique entre les deux côtés en particulier pour la petite faune,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, dans la mesure où elles ne détruisent pas les milieux naturels présents et ne mettent pas en danger les continuités écologiques.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt général, notamment celles qui permettent l'amélioration de la qualité des cours d'eau, dans la mesure où elles ne détruisent pas les milieux naturels présents.

Les secteurs nécessaires au maintien des continuités écologiques identifiés au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123-11-i du Code de l'Urbanisme

Ces espaces s'appuient sur la trame bleue que constitue le réseau hydrographique de la commune. Il s'agit de secteurs intégrant non seulement les cours d'eau mais également les milieux naturels qui y sont directement associés. L'objectif est de préserver ces continuités qui permettent de rendre perméable le territoire notamment pour la faune.

A ce titre la constructibilité est strictement limitée et encadrée et seuls sont autorisés :

- Les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces zones sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents,
- Les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau,
- Les travaux d'entretien de la ripisylve,
- Les infrastructures de voirie et de franchissement des cours d'eau, dans la mesure où elles impactent le moins possible le fonctionnement de la zone humide,

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le tissu urbain dense et historique du bourg de Saint Etienne du Bois. Le bâti ancien est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec l'habitat.

La zone UA est concernée par plusieurs inventaires:

- L'identification d'emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU.
- L'identification de linéaires commerciaux à préserver identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel
- les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans un périmètre identifié au plan de zonage,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone et l'habitat.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts dans la limite de 100 m   d'emprise au sol maximum.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3

ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront un accès piéton dans le cas d'établissements recevant du public et d'opérations d'ensemble.
- Chaque fonds disposera au maximum de deux accès véhicule, accès des garages compris.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres par rapport à la limite de propriété pourra être imposé pour des raisons de sécurité routière. Ce recul pourra être porté à 5 mètres le long de la D 3.
- Les seuls nouveaux accès autorisés sur la D 1083, concerneront des opérations publiques d'aménagement, en lien avec le Conseil Général de l'Ain.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.

- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Toute voie nouvelle en impasse devra prévoir des connexions piétonnes et cyclistes avec les opérations voisines et le réseau de voie limitrophe.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit avec un retrait compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines pour des raisons d'architecture, d'urbanisme et de sécurité.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative, dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m comptés depuis le terrain naturel.
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions;

Il n'est pas fixé de retrait obligatoire pour l'implantation des bassins de piscine.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Afin de préserver l'unité architecturale et urbaine, les constructions devront respecter une différence de hauteur maximum de un mètre en plus ou en moins, par rapport aux constructions voisines.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2)   l  ments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.

- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service compétent en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures seront harmonisées, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et une harmonie générale avec l'environnement proche sera toujours conservée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m².

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement au minimum,
- 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements.

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 2 employés.

Pour les commerces :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les écoles :

- 1 place de stationnement par classe.

Pour les autres activités :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

En cas de rénovation, de changement de destination de constructions existantes ces règles ne sont pas exigées.

Dans le cas d'opérations de logements groupés ou de logements collectifs ainsi que lors de la construction de bureaux il sera prévu un emplacement de stationnement pour vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Il est demandé 10% de la superficie de l'opération en espaces verts plantés et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UA 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions du bourg soit en continuité du tissu bâti soit sous forme de quartiers récents excentrés. Le tissu urbain peut être relativement dense et l'habitat est la vocation principale de la zone.

Les constructions sont majoritairement pavillonnaires mais l'habitat collectif est également présent.

La zone UB est concernée par plusieurs inventaires :

- L'identification de secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU;
- L'identification d'emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU.
- L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- Certains secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel et commercial
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,

- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone et l'habitat.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum.
- L'extension limitée des activités commerciales déjà existantes dans la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront un accès piéton dans le cas d'établissements recevant du public. Ils devront être regroupés au maximum et un accès pourra être refusé si une autre solution est possible.
- Chaque fonds disposera au maximum de deux accès véhicule, accès des garages compris.

- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la D 1083.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Toute voie nouvelle en impasse devra prévoir des connexions piétonnes et cyclistes avec les opérations voisines et le réseau de voies limitrophe.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous-sol et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- dans le cas de constructions de garages.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative, dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 1,50 m;

Il n'est pas fixé de retrait obligatoire pour l'implantation des bassins de piscine.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions,
- 5 mètres pour les annexes;

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.

- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.
- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service compétent en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures seront harmonisées, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et une harmonie générale avec l'environnement proche sera toujours conservée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m².

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum,

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre
- 1 place pour 2 employés.

Pour les écoles :

- 1 place de stationnement par classe.

Pour les autres activités :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

En cas de rénovation, de changement d'usage de constructions existantes ces règles ne sont pas exigées.

Dans le cas d'opérations de logements groupés ou de logements collectifs ainsi que lors de la construction de bureaux il sera prévu un emplacement de stationnement pour vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Il est demandé 10% de la superficie de l'opération en espaces verts plantés et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE Uh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uh correspond à deux secteurs d'habitat denses plus éloignés du bourg et qui se sont développés sur des périodes récentes. Ces quartiers excentrés sont des quartiers pavillonnaires n'ayant pas vocation à s'étendre. La densification doit simplement permettre le comblement des espaces encore disponibles et l'évolution du bâti existant.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Uh 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage hôtelier, industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,

ARTICLE Uh 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les annexes à l'habitation dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE Uh 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront un accès piéton dans le cas d'établissements recevant du public. Ils devront être regroupés au maximum et un accès pourra être refusé si une autre solution est possible.
- Chaque fonds disposera au maximum de deux accès véhicule, accès des garages compris.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la D 1083.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Toute voie nouvelle en impasse devra prévoir des connexions piétonnes et cyclistes avec les opérations voisines et le réseau de voie limitrophe.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE Uh 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par

une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous-sol et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Uh 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uh 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative, dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 1,50 m;

Il n'est pas fixé de retrait obligatoire pour l'implantation des bassins de piscine.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Uh 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,25.

ARTICLE Uh 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur maximum des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions
- 5 mètres pour les annexes.

ARTICLE Uh 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les

composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2) Eléments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.
- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.
- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service comp  t  nt en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures seront harmonisées, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et une harmonie générale avec l'environnement proche sera toujours conservée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uh 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m².

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum,

En cas de rénovation, de changement d'usage de constructions existantes ces règles ne sont pas exigées.

Dans le cas d'opérations de logements groupés ou de logements collectifs, il sera prévu un emplacement de stationnement pour vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE Uh 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Il est demandé 10% de la superficie de l'opération en espaces verts plantés et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Uh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Uh 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uh 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UL est une zone à vocation touristique et de loisirs. Elle accueille des équipements de loisirs, de l'hébergement touristique, des activités commerciales et artisanales en lien directe avec l'activité touristique.

Cette zone est destinée à conserver sa vocation touristique et de loisirs.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel, de bureaux, d'habitat,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les activités commerciales et artisanales dans la mesure où elles participent à la dynamique touristique du site.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UL 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront un accès piéton dans le cas d'établissements recevant du public. Ils devront être regroupés au maximum et un accès pourra être refusé si une autre solution est possible.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la D 1083.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif

d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont édifiées à 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UL 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Elle est fixée à 12 mètres maximum.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2)   l  ments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.
- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.
- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m².

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Il est demandé 10% de la superficie de l'opération en espaces verts plantés et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE UL 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UL 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune de Saint Etienne du Bois, dont la zone de la Bergaderie. Ces zones ont des vocations différentes selon leur localisation. Ces zones sont destinées à conserver leur vocation économique.

Elles peuvent accueillir des types d'activités différentes selon la localisation : activités commerciales, artisanales, industrielles et/ou hôtelières.

La zone UX comporte plusieurs secteurs :

- UX correspondant à la zone de la Bergaderie actuelle,
- UXa correspondant aux activités économiques de plus petites dimensions.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Dans le secteur UX, sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage commercial,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les piscines

Dans le secteur UXa, sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou forestier

- les constructions à usage industriel, d'habitat
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules non liés à une activité commerciale ou artisanale,
- les carrières,
- les piscines

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur UX, sont soumises à conditions particulières :

- Les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 60 m².

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes.
- Dans le secteur UX, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie communale n  9.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous sol et conformés à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- avec un retrait de 5 mètres minimum.

Des reculs plus importants pourront être imposés pour des questions de sécurité routière.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- soit en limite séparative, dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UX 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Elle est fixée à :

- 15 mètres pour les constructions à usage industriel,
- 10 mètres pour les autres constructions,

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2)   l  ments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

3) Les toitures:

- La pente des toits seront inférieures à 45%.
- Les toitures terrasses sont autorisées

4) Les clôtures:

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de grilles ou grillages de couleur verte (teinte RAL 6020).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Il devra être tenu compte des besoins en termes de stationnement des employés, des visiteurs et

clients, de livraison.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

5% des tènements devront être traités en espaces libres et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UX 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

TITRE IV

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à la zone d'extension du Biolay localisée dans le bourg de Saint Etienne du Bois. Il s'agit d'un secteur destiné à être densifié en cohérence avec le fonctionnement du bourg. L'objectif est de créer une zone multifonctionnelle permettant d'aménager progressivement le bourg.

Cette zone 1AU est organisée en 2 secteurs (1AUa, b) pour planifier le projet urbain sur la période du PLU. La zone 1AUb ne sera ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2020.

Ce secteur stratégique est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

La zone 1AU est concernée par plusieurs inventaires :

- L'identification de secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L 151-15 du CU et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU;
- L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel et commercial
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules,

- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone et l'habitat.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les entrepôts dans la limite de 100 m² d'emprise au sol maximum.
- L'extension limitée des activités commerciales déjà existantes dans la zone au moment de l'approbation du PLU.
- Les annexes à l'habitation dans la limite de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction principale.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront un accès piéton dans le cas d'établissements recevant du public. Ils devront être regroupés au maximum et un accès pourra être refusé si une autre solution est possible.
- Chaque fonds disposera au maximum de deux accès véhicule, accès des garages compris.
- Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Toute voie nouvelle en impasse devra prévoir des connexions piétonnes et cyclistes avec les opérations voisines et le réseau de voie limitrophe.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous sol et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative, dans ce cas dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 1,50 m;

Il n'est pas fixé de retrait obligatoire pour l'implantation des bassins de piscine.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur maximum des constructions est fixée à

- 12 mètres pour les constructions,
- 5 mètres pour les annexes;

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2)   l  ments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.

- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.

- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.

- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service compétent en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

- Les clôtures seront harmonisées, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et une harmonie générale avec l'environnement proche sera toujours conservée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Les places de stationnement devront avoir une superficie minimum de 15 m².

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum,

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre

- 1 place pour 2 employés.

Pour les écoles :

- 1 place de stationnement par classe.

Pour les autres activités :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

En cas de rénovation, de changement d'usage de constructions existantes ces règles ne sont pas exigées.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Il est demandé 10% de la superficie de l'opération en espaces verts plantés et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE 1 AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUx est une zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'activités économiques, dans la continuité de la zone UX de la Bergaderie.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Un secteur 1 AUxa à vocation commerciale et artisanale, de bureaux et services ;
- Un secteur 1 AUxc à vocation industrielle.

La zone 1AUx est concernée par plusieurs inventaires :

- L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1 AUx 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les carrières,
- les piscines.

Dans la zone 1 AUxa :

- les constructions à usage industriel

Dans la zone 1 AUxc :

- les constructions à usage artisanal, commercial, de service, de bureau

ARTICLE 1 AUx 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1 AUx 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et intégreront la circulation sécurisée des piétons et des cyclistes.
- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie communale n  9.

2. Voirie

- Toute voie nouvelle desservant doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large.
- Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité sur une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les voies nouvelles en impasse devront permettre le retournement des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères sans marche arrière.

ARTICLE 1 AUx 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous sol et conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

5. Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1 AUx 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUx 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées:

- avec un retrait de 5 mètres minimum.

Des reculs plus importants pourront être imposés pour des questions de sécurité routière.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont édifiées :

- soit en limite séparative, dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.

- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1 AUx 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUx 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Elle est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions à usage commercial, artisanal et hôtelier,  
- 15 mètres pour les constructions à usage industriel.

ARTICLE 1 AUx 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

2)   l  ments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

3) Les toitures:

- La pente des toits seront inférieures à 45%.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

4) Les clôtures:

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres. Elles seront constituées de grilles ou grillages de couleur verte (teinte RAL 6020).

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération. Il devra être tenu compte des besoins en termes de stationnement des employés, des visiteurs et clients, de livraison.

ARTICLE 1 AUx 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

5% des tènements devront être traités en espaces libres et paysagers.

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE 1 AUx 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1 AUx 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUx 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les réservations pour les nouveaux modes de communication devront être prévues.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 2AU sont des secteurs d'urbanisation à plus long terme dont la localisation les intègrent, de fait, au fonctionnement du bourg de Saint Etienne du Bois. Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra s'envisager qu'à partir de 2025.

La zone 2AU est concernée par plusieurs inventaires :

-    L'identification de secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L 151-15 du CU et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU;
-    L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
-    Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées:

-    Soit à l'alignement
-    Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

-    Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative, dans ce cas dans le cas de constructions mitoyennes de hauteur et de volume équivalents, ou si la construction en limite séparative ne dépasse pas 3,50 m.
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieur à 1,50 m;

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 2AU 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contraintes.

Elle comprend une zone An, non constructible, correspondant au périmètre d'étude pour l'extension de la zone d'activité intercommunale.

La zone A est concernée par plusieurs inventaires :

- L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification de zones et secteurs humides identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification secteurs boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification de secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification corridors écologique à remettre en bon état identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- Certains secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Un bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante.
- les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes d'une surface minimum de 50 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Le changement de destination des seuls bâtiments identifiés sur le plan de zonage et dont la liste figure en annexe du présent règlement.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'extension de 50% de la surface de plancher dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total :
 - par construction neuve,
 - par aménagement à l'intérieur de toute construction existante ou volume bâti existant contigu à l'habitation
- Les piscines, dans la limite de 99 m² d'emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

En zone An :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les garages et les portails seront placés et conçus en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement.

2. Voirie

Les voies devront avoir une largeur de 8 mètres minimum

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous-sol et conformes à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions peuvent être édifiées en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul de 10 mètres, l'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant sans rapprochement de l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions agricoles :

Les constructions sont édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas le recul de 10 mètres, l'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant sans rapprochement de la limite séparative.

Pour les autres constructions :

Les constructions sont édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

Les bassins de piscine s'implanteront    3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres pour les toitures en pente, 5 mètres pour les annexes
- Pour les autres constructions autorisées : 15 mètres.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de l'exploitation (silo, élévateurs, etc...)

ARTICLE A 11

ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

2) Eléments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables. Des pentes faibles sont autorisées dans le cas de toiture permettant la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque).

- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.

- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service compétent en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricoles ou forestière ne sont pas soumises à déclaration conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12

STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération et se fera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des rideaux de végétation pourront être imposés pour masquer les installations.

SECTION III – Possibilités maximales d’occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE A 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un sous-secteur NL destiné aux activités de loisirs en lien avec l'étang du Châtelet.

La zone N est concernée par plusieurs inventaires :

- L'identification d'emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et dont la liste figure dans la pièce 4d du présent PLU.
- L'identification de haies et d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification de zones et secteurs humides identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification secteurs boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification de secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- L'identification corridors écologique à remettre en bon état identifiés au titre de l'article L.151-23 et R 123-11 i du code de l'urbanisme se reporter à l'article DG7 du présent règlement.
- Certains secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Toutes les constructions, installations et utilisations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N :

- La réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes d'une surface minimum de 50 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Pour les constructions à usage d'habitation existantes, l'extension de 50% de la surface de plancher dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total :
 - Par construction neuve
 - par aménagement à l'intérieur de toute construction existante ou volume bâti existant contigu à l'habitation
- Les piscines, dans la limite de 99 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone NL :

- Les constructions entièrement démontables liées aux activités de loisirs et notamment de pêche dans la limite de 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone,
- Les aires de pique-nique, le mobilier urbain et les aires de stationnement non imperméabilisées,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS INTERDITES

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols**ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE**1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

2. Voirie

Les voies auront une largeur de 5 mètres minimum. La largeur sera portée à 8 mètres si la voie sert de desserte agricole.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau collectif, les assainissements devront être adaptés à la nature du sous-sol et conformes à la réglementation en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

L'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Dans le cas où l'infiltration totale est impossible, les techniques alternatives seront quand même privilégiées. Le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions sont édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions sont édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

Les bassins de piscine s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions s'entend depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction, à l'exclusion des éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées, antennes, etc...).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

En zone N :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel
- 5 mètres pour les annexes

Des hauteurs différentes sont autorisées dans le cas :

- D'une extension de construction existante d'une hauteur supérieure à celle autorisée, dans ce cas la hauteur maximum sera celle de la construction existante ;

En zone NL :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions dans le bâti ancien doit conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine: toiture, proportions, ouvertures, enduits ...

En zone N :

1) Implantation et volume:

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

2) Eléments de surface:

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur est interdite pour les enduits et les peintures de façades. L'emploi de teintes neutres claires est demandé.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propre qualité en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

3) Les toitures:

- La pente des toits doit être en harmonie avec celle des bâtiments les plus proches sans remettre, en cause l'harmonie générale du site bâti. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cadre de projets parfaitement intégrés à l'environnement et/ou permettant de répondre à des objectifs d'économie d'énergie et d'utilisation de ressources renouvelables.
- Les couvertures doivent être de teinte allant de rouge au brun. La couleur noire est interdite.
- ces règles ne s'appliquent pas aux piscines, aux vérandas ni aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m².

4) Les clôtures:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux: couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par le service comp  t  nt en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures seront harmonisées, dans les lotissements et les opérations d'ensemble et une harmonie générale avec l'environnement proche sera toujours conservée.

En zone NL :

Les constructions seront réalisées en matériaux naturels et devront être entièrement démontables.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement devra être adapté à la nature de l'opération et se fera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

Tout projet doit comporter l'aménagement de ses abords.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE N 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE N 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES
ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : LISTE DE BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

