

Département de
la Loire

Commune de
Pouilly-sous-Charlieu



5

Règlement



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

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



Plan Local d'Urbanisme

REVISION DU POS ELABORATION DU PLU

Arrêt du PLU par délibération du Conseil
Municipal : 6 mars 2014

Approbation du PLU par délibération du
Conseil Municipal : 9 avril 2015

REVISIONS ET MODIFICATIONS

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AU ZONES URBAINES

Règlement de la zone UB

Règlement de la zone UC

Règlement de la zone UD

Règlement de la zone Udt

Règlement de la zone Ue

Règlement de la zone UI

Règlement de la zone Up

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Règlement de la zone 1AUI

Règlement de la zone 1AUB

Règlement de la zone 1AUC

Règlement de la zone 2AUI

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Règlement de la zone A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Règlement de la zone N

Règlement de la zone NL

ANNEXE 1 – ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

ANNEXE 2 – LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.III-2° DU CODE DE L'URBANISME

TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

1. Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de POUILLY SOUS CHARLIEU.

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

2. Portée respective du règlement et des autres législations

- 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.111-7 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, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

3. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions du règlement du PLU.

4. Permis de démolir

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5.III-2° du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

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.

6. Application de l'article R.123-10-1

L'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 de POUILLY SOUS CHARLIEU ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour la limite de l'opération.

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 : UB – UBa - UC – UD - Up – Ue - UI - Udt**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - 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 ». (R.123-5)

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUb – 1AUc - 1AUI – 2AUc - 2AUI**

(articles L.123.1 – R.123.4 – 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.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

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

(articles L.123.1 – R.123.4 - 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- **les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N – Nf - Nj - NI – Nt – Nv - NIa**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - 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 ».

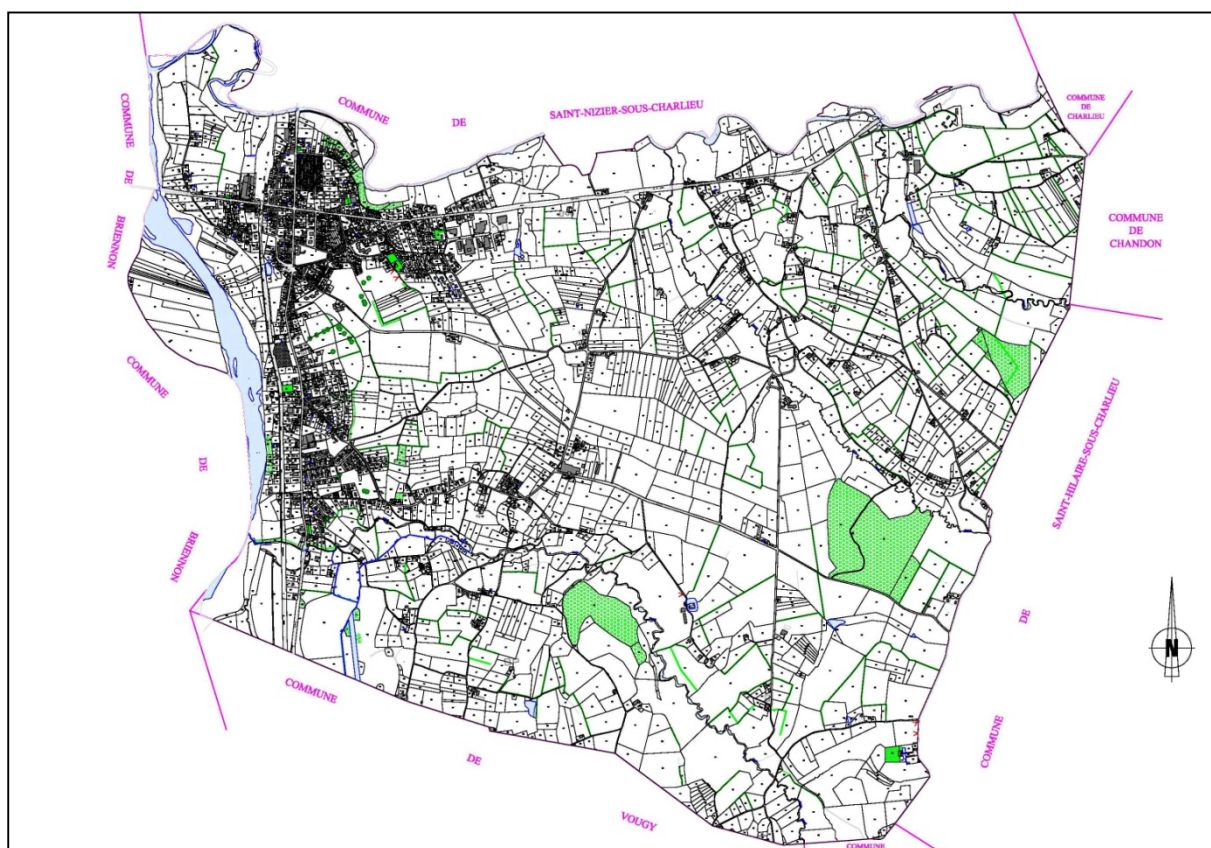
8. Protections des éléments paysagers et végétaux remarquables

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Les éléments végétaux, parcs, haies, repérés au titre de l'article L.123-1-5.III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique en linéaire ou en espèces dans le cas de parcs arborés. En cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de compensation par la plantation de linéaire composés d'essences locales.

Au droit des **cônes de vue remarquables identifiés** au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations devront, par leur implantation et leur volumétrie, s'intégrer dans leur environnement sans dégrader les perceptions paysagères lointaines.



9. Protection des continuités écologiques

Sur les continuités écologiques identifiées au titre de l'article R 123-11 i du Code de l'Urbanisme, seules les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Cependant elles ne devront pas créer d'interruption dans la continuité écologique.



10. Marges de recul le long des Routes Départementales

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
Réseau structurant Chaussée à 2x2 voies	50 m	35 m
Réseau structurant Chaussée bidirectionnelle	35 m	25 m
Réseau d'intérêt général	25 m	20 m
Réseau d'intérêt local	15 m	15 m

La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des Communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la route, et de cent mètres pour les déviations. (Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif au renforcement de la protection de l'environnement)

En cas de dérogation accordée par l'Etat à cette interdiction de construire, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du Bourg.

Zone de type urbain, elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales de proximité, équipements publics).

Elle comprend une sous-zone UBa, correspondant à l'ex cité Brechard.

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

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles constructions à usage artisanal,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial d'une superficie inférieure à 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être ou de relever d'activités de proximité pour les habitants de la commune (par exemple drogueries, laveries, boulangeries, postes de peintures et d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, etc...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

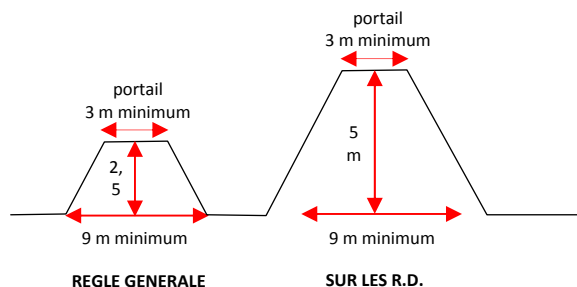
1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

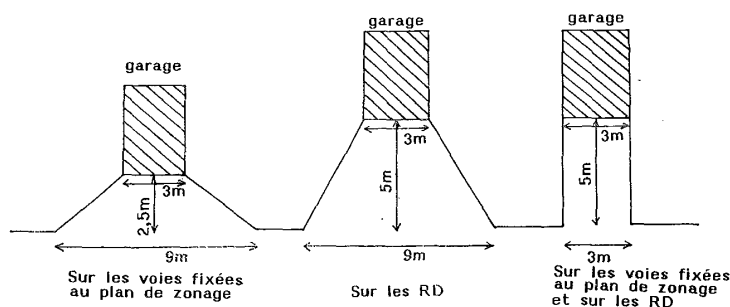
Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Pour les habitations collectives ou individuelles, les portails seront situés derrière un bateau aux dimensions définies comme suit :



Sur les autres voies, le recul n'est pas fixé.

Les garages seront situés soit au fond d'un goulet de 3 m minimum de large et de 5 m minimum de long, soit derrière un bateau.



Sur les autres voies, le recul n'est pas fixé.

En cas d'impossibilité technique pour la réalisation d'un bateau ou d'un goulet, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

En zone UB :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 2 mètres (sauf impossibilité technique démontrée, dans ce cas l'alignement sera reconstitué par l'intermédiaire d'un mur de clôture).

Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

En zone UBa (ex Cités Brécard) :

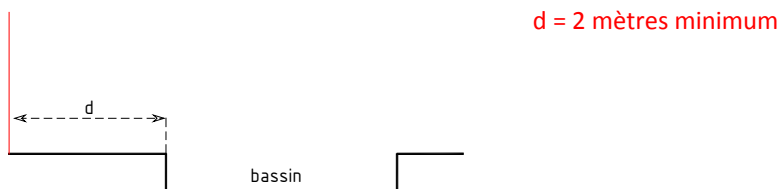
Les constructions doivent être édifiées dans l'alignement des constructions existantes.

Les garages seront implantés avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement

En zone UB et en zone UBa :

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

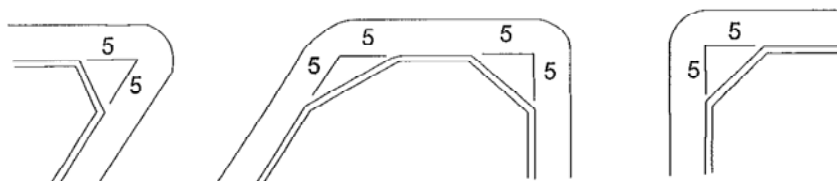


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UB :

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

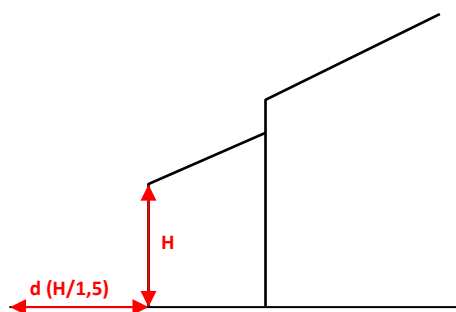
- Dans une profondeur de 17 m : soit sur limite séparative, soit avec un retrait de 4 m minimum
- Au-delà d'une profondeur de 17 m : soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

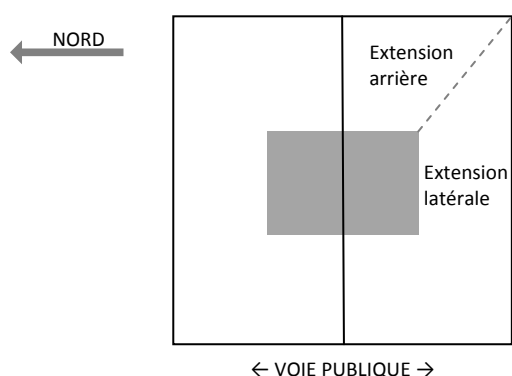
En zone UBa

L'implantation d'une limite séparative à l'autre est interdite.

Pour les extensions latérales du bâtiment principal, le recul d'implantation par rapport à la limite séparative, en tout point de la construction, sera équivalent à la hauteur divisée par 1,5 sans être inférieur à 2,20 mètres.



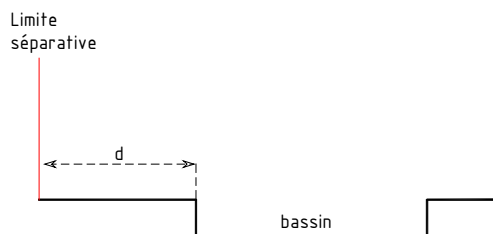
Les extensions sur l'arrière du bâtiment principal sont autorisées sur limite séparative, elles ne doivent pas comporter plus d'un niveau.



Les bâtiments annexes isolés pourront être implantés sur limite séparative

En zone UB et en zone UBa :

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



d = 2 mètres minimum

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

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

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

En zone UBa, la hauteur totale des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,5 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

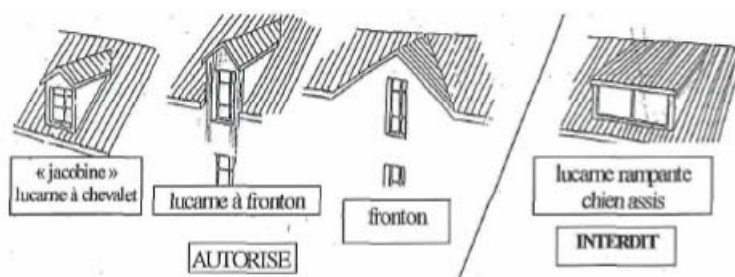
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal uniquement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge unie ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ **Locaux annexes et constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, ou autres que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit un mur de 1,20 mètre avec tuiles ou couvertines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couvertine en tuiles rouges unies.

▪ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions et les matériaux précaires sont exclues.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte le caractère naturel et bâti du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par habitation

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies seront composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la première extension historique du bourg de Pouilly sous Charlieu. Il s'agit d'une zone urbaine accueillant des formes d'habitat variées et quelques activités économiques de proximité.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles constructions à usage artisanal,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial d'une superficie inférieure à 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être de relever d'activités de proximité pour les habitants de la commune (par exemple drogueries, laveries, boulangeries, postes de peintures et d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, etc...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

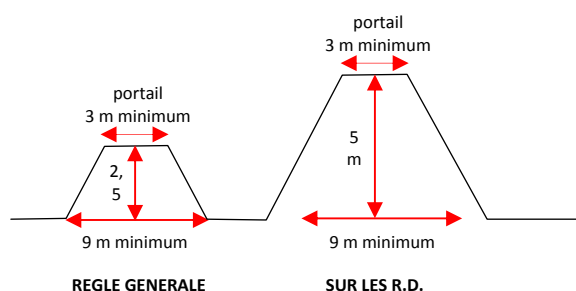
1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Pour les habitations collectives ou individuelles, les portails seront situés derrière un bateau aux dimensions définies comme suit :



En cas d'impossibilité technique pour la réalisation d'un bateau ou d'un goulet, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

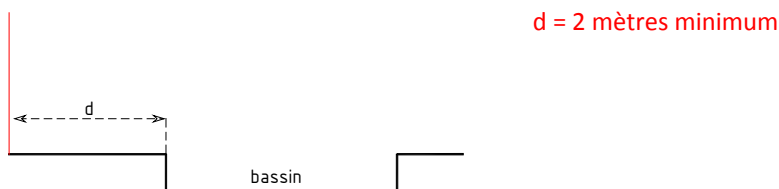
Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

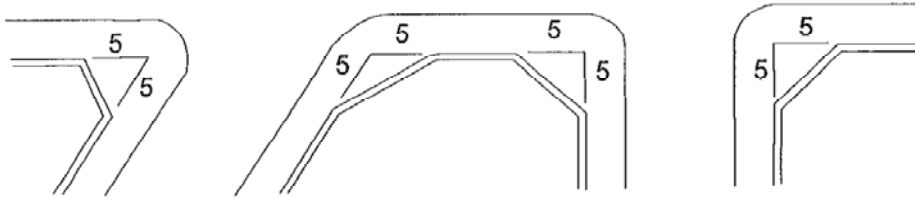


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

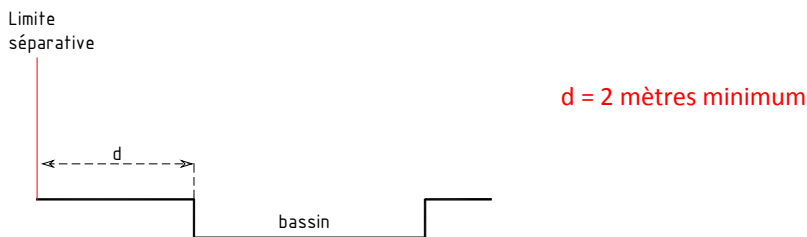
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ *Adaptation au terrain*

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

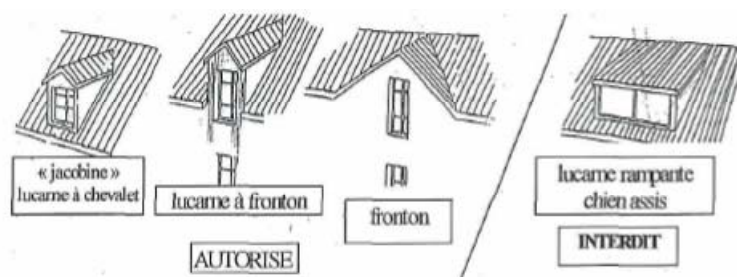
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ *Toitures*

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal uniquement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ **Locaux annexes et constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum de 0,60 mètre. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit un mur de 1,20 mètre avec tuiles ou couvertines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couvertine en tuile rouges.

▪ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par habitation

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales variées.

Les haies seront composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UC 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD est une zone d'habitat périphérique au bourg de Pouilly sous Charlieu. Elle accueille de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat ancien.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation en vigueur.

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

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

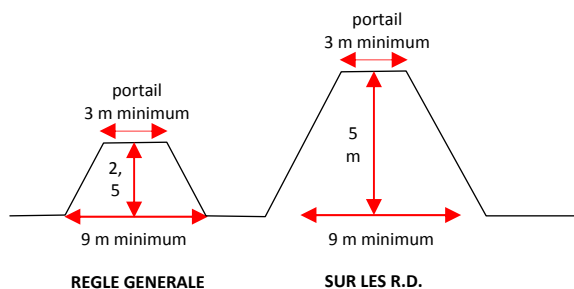
1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Pour les habitations collectives ou individuelles, les portails seront situés derrière un bateau aux dimensions définies comme suit :



En cas d'impossibilité technique pour la réalisation d'un bateau ou d'un goulet, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement. Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

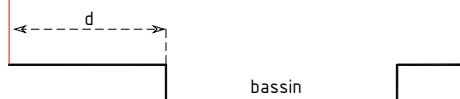
Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

Limite
séparative



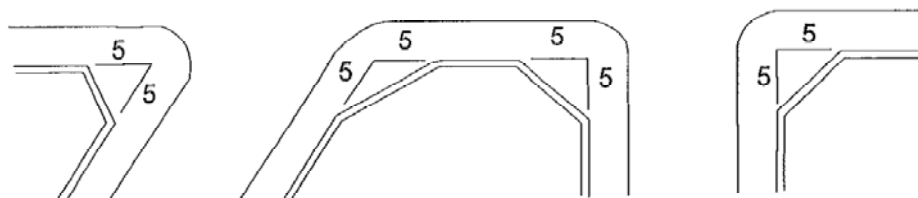
d = 2 mètres minimum

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

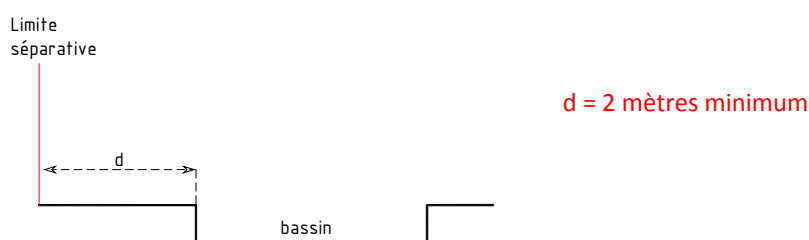
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ *Adaptation au terrain*

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

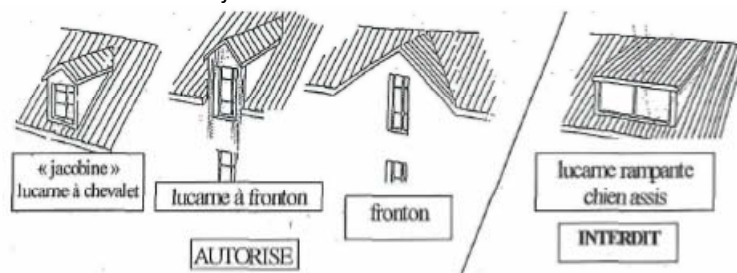
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ *Toitures*

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal uniquement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

■ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

■ **Locaux annexes et constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

■ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif d'une hauteur maximum de 0,60 mètre à claire-voie en métal, ou autres que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit un mur de 1,20 mètre avec tuiles ou couvertines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couvertine en tuiles rouges unies.

■ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par habitation

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences en annexe).

Les haies seront composées d'essences indigènes (cf. liste en annexe).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UD 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Udt

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Udt accueille la déchetterie et une partie du tènement de la station d'épuration intercommunale. La vocation de la zone est de permettre l'évolution de ces équipements.

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

ARTICLE Udt 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Udt 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations, infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement de la déchetterie et de la station d'épuration;
- Les dépôts de matériaux liés à l'activité de la déchetterie et de la station d'épuration;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée ;
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Udt 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les portails d'entrée seront implantés en retrait de 5 m minimum du bord de la chaussée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE Udt 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement. Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

ARTICLE Udt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

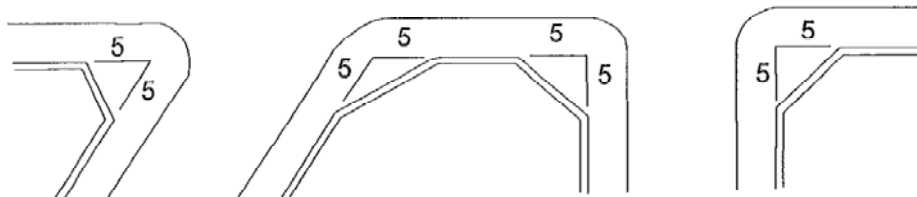
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres le long des voies.

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE Udt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, hors zone d'habitation
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en retrait de 10 m minimum de la limite séparative, en contact avec une zone d'habitation.

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE Udt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Udt 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE Udt 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 15 m au faîtage.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE Udt 11 - ASPECT EXTERIEUR

Volumes

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter

Toitures

Les toitures devront être de couleur rouge unie.

▪ **Couleurs -matériaux**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtue doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant de la couleur ocre, de préférence dans les tons foncés pour une meilleure intégration. Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment.

▪ **Locaux annexes - extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

▪ **Clôtures**

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur brune de 2 mètres de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte brune.

La clôture doit être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits.

ARTICLE Udt 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Udt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un projet paysager devra accompagner les implantations d'activités.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Udt 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Udt 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire pour les constructions neuves. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Ue accueille des activités de type artisanal au sein du tissu urbain. La vocation de la zone est de permettre l'évolution des activités existantes

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

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage commerciale,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage d'habitat, d'hôtel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE Ue 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement, l'extension des activités commerciales existantes ou autorisées au moment de l'approbation du PLU dans la limite de 30% de la surface existante et de 300 m² de surface de vente maximum.
- L'aménagement, l'extension des activités industrielles existantes.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ; à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou artisanale et qu'elles se limitent à 20% de la surface de plancher de l'ensemble des constructions présentes sur un même lot.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 ACCES ET VOIRIE

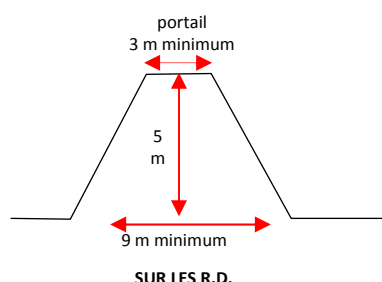
Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.



2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement. Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

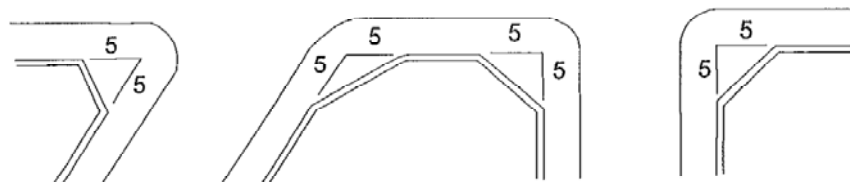
- 10 mètres le long de routes départementales,
- 5 mètres le long des autres voies

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, avec des murs coupe-feu hors zone d'habitation
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en retrait de 10 m minimum de la limite séparative, en contact avec une zone d'habitation.

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront accolées ou à 5 m l'une de l'autre.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,8.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 16 m au faîtage.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les plateformes artificielles sont interdites. Les terrassements techniques devront être adoucis de manière à recréer la planéité apparente du terrain.

▪ Volumes

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

▪ Toitures

La pente des toits atteindra 25 % au minimum si la toiture est visible depuis tout point environnant. Si le toit est caché derrière un bandeau, la pente est libre.

Les toitures devront être :

- soit de type 2 versants minimum dans le sens convexe ;
- soit des toitures à seds ;
- soit un autre type de toitures si elles sont cachées derrière un bandeau;

Les toitures devront être de couleur rouge unie.

▪ Couleurs -matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant de la couleur ocre,

de préférence dans les tons foncés pour une meilleure intégration. Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives contrastant avec le reste du bâtiment. D'autres couleurs de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

▪ **Locaux annexes -extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, ou autres que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit un mur de 1,20 mètre avec tuiles ou couvertines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couvertine en tuiles rouges unies.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Ces aires de stationnement devront être plantées d'arbres.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un projet paysager devra accompagner les implantations d'activités (liste des essences locales en annexe).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Ue 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ue 16

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire pour les constructions neuves. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI correspond à la zone d'activités des Béluzes. Cette zone d'activités à vocation à accueillir des activités de type industriel.

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ; à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou artisanale présente et qu'elles se limitent à une superficie maximale de 20% de la superficie totale de l'ensemble des constructions présentes sur un même lot.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les points d'accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.
Les accès piétons sont interdits sur les emprises publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

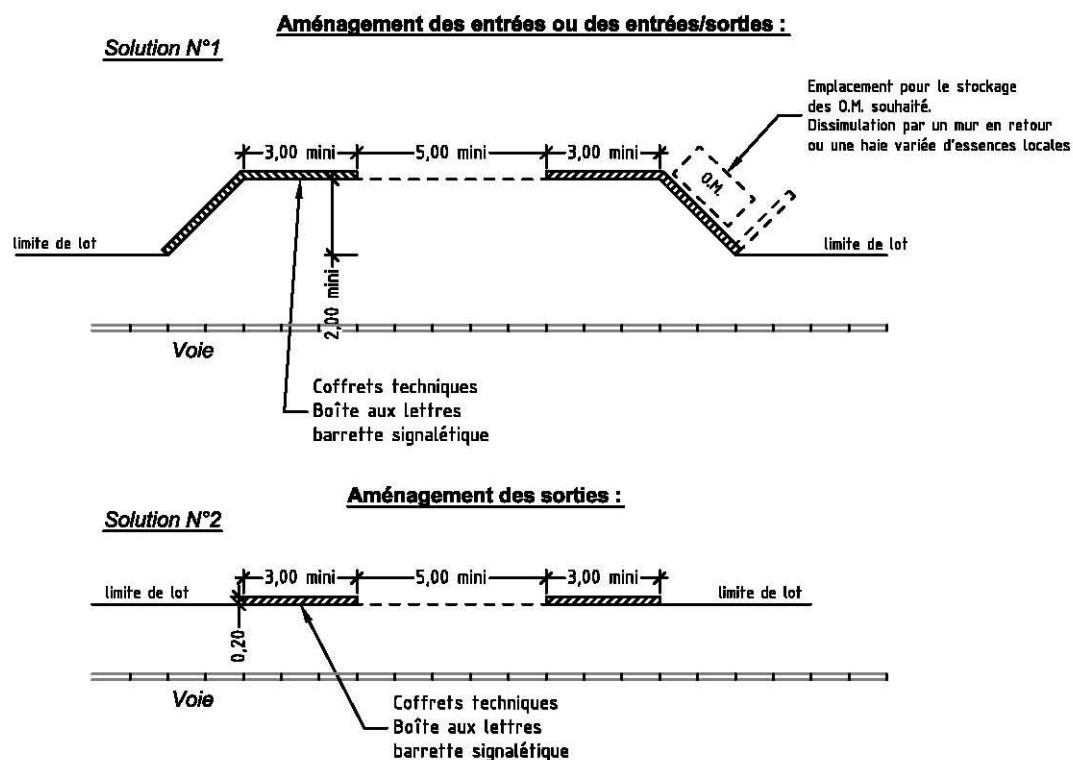
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

Pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise de la couleur de la zone et de hauteur 25 cm.
- Les murs seront en béton brut.

Deux solutions seront possibles :

- Solution n°1 : un mur en retrait de 2 mètres.
- Solution n°2 : un mur droit.
- Le long de la voie principale de desserte de la zone, seule la solution n°1 est autorisée.

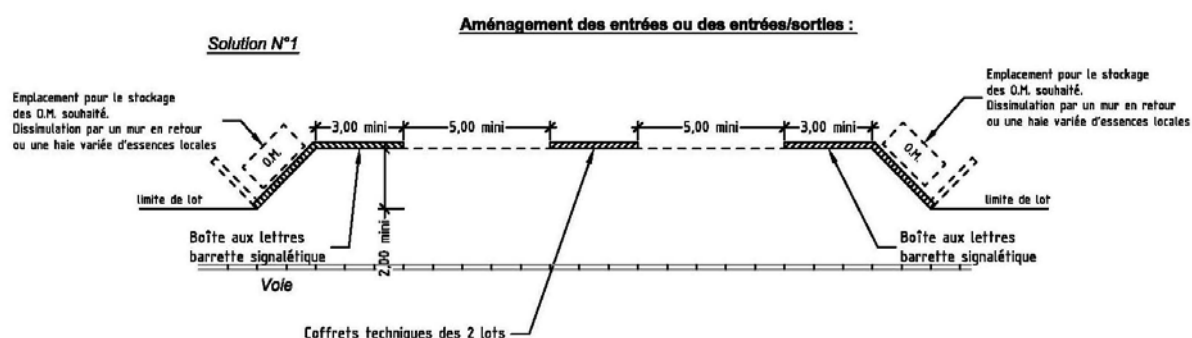


L'accès unique devra être conforme à la solution n°1.

Si une propriété possède 2 points d'accès, l'entrée sera conforme à la solution n°1 et la sortie sera conforme à la solution n°2. La sortie n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ou de boîte à courrier.

Pour des entrées / sorties consécutives, elles seront réalisées selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre des entrées, des entrées d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres et un mur au centre d'une longueur de 3 mètres minimum.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur central intégrera les coffrets techniques des deux lots desservis.
- la boîte à courrier, la barrette signalétique de l'entreprise ((RAL 3002) et de hauteur 25 cm) seront sur le mur gauche pour l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.
- Les murs seront en béton brut.



Les containers à ordures ménagères devront être dissimulés d'un côté ou d'un autre de l'entrée à l'arrière des murs en retour. Ces containers seront obligatoirement masqués par des murs bétons ou par des haies arbustives, ils ne doivent pas pouvoir être perçus depuis le domaine public.

ARTICLE UI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les rejets devront être réalisés conformément aux dossiers loi sur l'eau.

(Prescriptions particulières à définir dans dossier loi sur l'eau, intégration au cahier des charges de cession)

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD35 et un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 487.

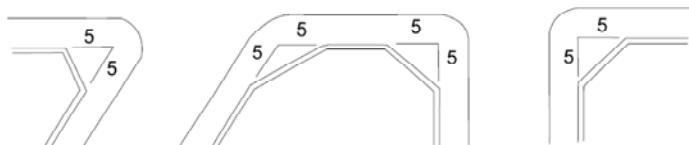
Les constructions doivent être édifiées en respectant :

- Un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte primaire de la zone et des emprises publiques, de 10 mètres minimum à l'Ouest de la voie et de la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres à l'Est de la voie.
- Un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte secondaire de la zone et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sera autorisée entre l'alignement et les reculs minimum imposés précédemment. Le long des routes départementales, hors portes d'agglomération, ils devront respecter les distances minimales de sécurité en vigueur.

Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite des zones d'habitation à 10 mètres minimum des limites séparatives de ces zones.

Dans les autres cas :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.
Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale. Les unités de stockage des lots localisés à l'Est de la voie publique principale doivent être localisées au Sud du bâtiment principal.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.
La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée :

- à 16 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Est de la voie de desserte principale,
- à 14 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Ouest de la voie de desserte principale.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs
- Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses devront être limités à moins de 5 m des limites séparatives.

▪ Toitures :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

Les bâtiments devront être couverts par des matériaux de la même couleur que les façades du bâtiment.

▪ Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

Pour les soubassements, le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins.

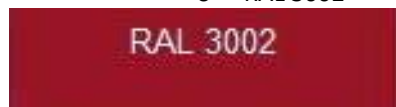
Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris :

o RAL 7005, 7036, 7037, 7040 et 7042



10 à 40% de la surface du bardage de la façade principale devra intégrer la teinte définie pour chaque zone d'activités, 0 à 20% pour les autres façades :

o RAL 3002



Les bardages bois sont admis.

Les acrotères sont admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité du bardage.

Les menuiseries extérieures seront peintes selon la teinte définie pour chaque zone d'activités.

▪ Clôture :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur brune de 2 mètres de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte brune.

La clôture doit être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la couleur de la zone.

▪ Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine privé et domaine public.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale, dans une limite de 5% de sa surface et dans une limite de 10 m². Toute autre implantation est interdite.

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigènes ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être entourés d'une haie composée d'essences végétales locales et variées.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 7% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées sur le périmètre labellisé et 5 % sur hors périmètre de labellisation.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Un alignement d'arbres de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine. Les arbres sont plantés en respectant un espacement compris entre 10 et 15 mètres.

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments et autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

En limite des zones d'habitat, une haie arbustive composée d'essences locales variées devra être plantée, elle devra être accompagnée de plantations arborées, pour limiter les points de vue des riverains sur l'activité.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UI 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations de construction neuve.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone Up est destinée à l'accueil d'équipements publics culturels et de loisirs.

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

ARTICLE Up 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial
- Les constructions à usage d'habitat, d'hôtel,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE Up 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Up 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE Up 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

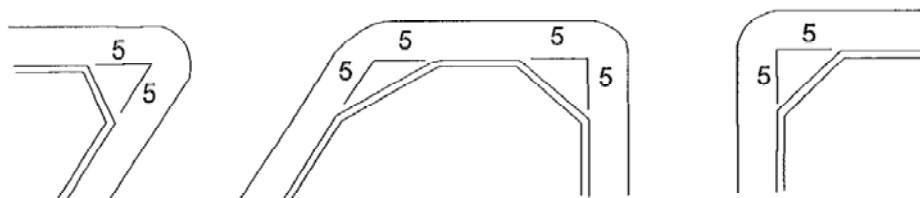
- 10 mètres le long de routes départementales,
- 5 mètres le long des autres voies

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative, hors zone d'habitation
- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 mètres.
- soit en retrait de 10 m minimum de la limite séparative, en contact avec une zone d'habitation.

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE Up 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront accolées ou à 5 m l'une de l'autre.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,8.

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 16 m au faîtage.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

▪ **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

Les plateformes artificielles sont interdites. Les terrassements techniques devront être adoucis de manière à recréer la planéité apparente du terrain.

▪ **Volumes**

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter

▪ **Toitures**

La pente des toits atteindra 25 % au minimum si la toiture est visible depuis tout point environnant. Si le toit est caché derrière un bandeau, la pente est libre.

Les toitures devront être :

- soit de type 2 versants minimum dans le sens convexe ;
- soit des toitures à scheds ;
- soit un autre type de toiture si elles sont cachées derrière un bandeau

Les toitures devront être de couleur rouge unie.

▪ **Couleurs -matériaux**

Les bâtiments devront s'intégrer dans l'environnement.

▪ **Locaux annexes -extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un projet paysager devra accompagner les implantations d'activités.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Up 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Up 16

**CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN
MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire pour les constructions neuves. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUI est destinée à la première tranche d'extension de la zone d'activités intercommunale des Béluzes. Elle a vocation à accueillir des activités de type industriel sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les terrains de camping, de caravanage, d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction et les garages collectifs de caravane
- L'hébergement hôtelier
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 1AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions à usage d'activités commerciales ; à condition qu'elles soient liées à l'activité industrielle ou artisanale présente et qu'elles se limitent à une superficie maximale de 20% de la superficie totale de l'ensemble des constructions présentes sur un même lot.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activités et que sa surface de plancher n'excède pas 40 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les points d'accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.
Les accès piétons sont interdits sur les emprises publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

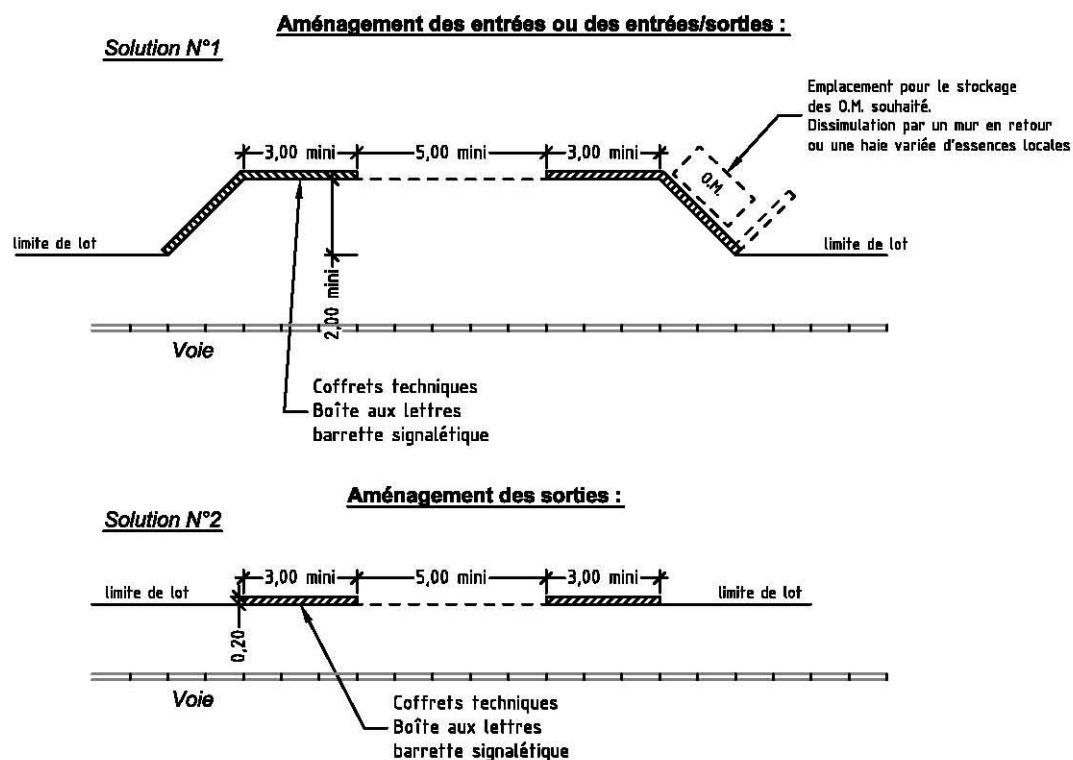
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

Pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise de la couleur de la zone et de hauteur 25 cm.
- Les murs seront en béton brut.

Deux solutions seront possibles :

- Solution n°1 : un mur en retrait de 2 mètres.
- Solution n°2 : un mur droit.
- Le long de la voie principale de desserte de la zone, seule la solution n°1 est autorisée.

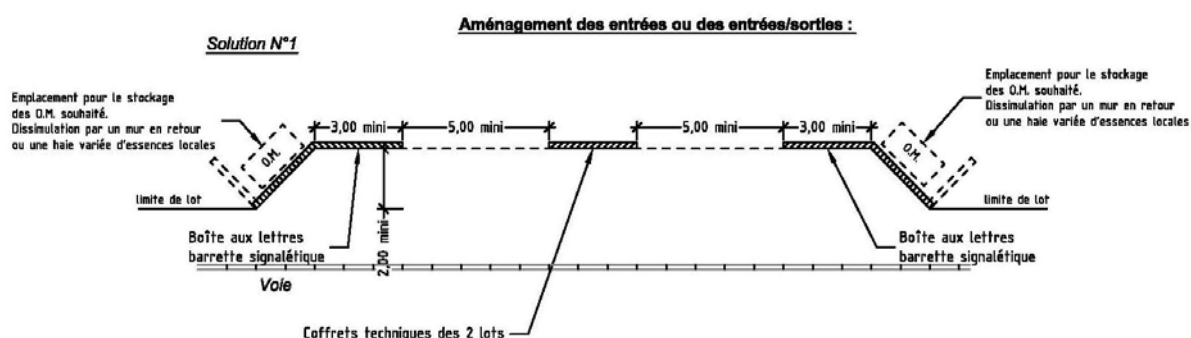


L'accès unique devra être conforme à la solution n°1.

Si une propriété possède 2 points d'accès, l'entrée sera conforme à la solution n°1 et la sortie sera conforme à la solution n°2. La sortie n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ou de boîte à courrier.

Pour des entrées / sorties consécutives, elles seront réalisées selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre des entrées, des entrées d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres et un mur au centre d'une longueur de 3 mètres minimum.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur central intégrera les coffrets techniques des deux lots desservis.
- la boîte à courrier, la barrette signalétique de l'entreprise ((RAL 3002) et de hauteur 25 cm) seront sur le mur gauche pour l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.
- Les murs seront en béton brut.



Les containers à ordures ménagères devront être dissimulés d'un côté ou d'un autre de l'entrée à l'arrière des murs en retour. Ces containers seront obligatoirement masqués par des murs bétons ou par des haies arbustives, ils ne doivent pas pouvoir être perçus depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les rejets devront être réalisés conformément aux dossiers loi sur l'eau.

(Prescriptions particulières à définir dans dossier loi sur l'eau, intégration au cahier des charges de cession)

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

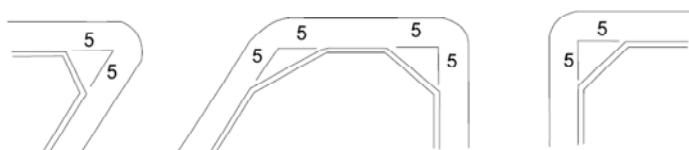
Les constructions doivent être édifiées en respectant :

- Un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte primaire de la zone et des emprises publiques, de 10 mètres minimum à l'Ouest de la voie et de la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres à l'Est de la voie.
- Un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte secondaire de la zone et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sera autorisée entre l'alignement et les reculs minimum imposés précédemment.

Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite des zones d'habitation à 10 mètres minimum des limites séparatives de ces zones.

Dans les autres cas :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.

Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale. Les unités de stockage des lots localisés à l'Est de la voie publique principale doivent être localisées au Sud du bâtiment principal.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.

La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée :

- à 16 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Est de la voie de desserte principale,
- à 14 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Ouest de la voie de desserte principale.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie du volume
- Harmonie des couleurs
- Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses devront être limités à moins de 5 m des limites séparatives.

- Toitures :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

Les bâtiments devront être couverts par des matériaux de la même couleur que les façades du bâtiment.

▪ Façades :

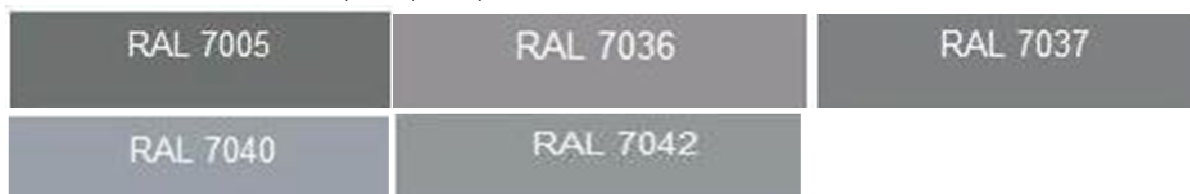
Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

Pour les soubassements, le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive.

Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris :

o RAL 7005, 7036, 7037, 7040 et 7042



10 à 40% de la surface du bardage de la façade principale devra intégrer la teinte définie pour chaque zone d'activités, 0 à 20% pour les autres façades :

o RAL 3002



Les bardages bois sont admis.

Les acrotères sont admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité du bardage.

Les menuiseries extérieures seront peintes selon la teinte définie pour chaque zone d'activités.

▪ Clôture :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur brune de 2 mètres de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte brune.

La clôture doit être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la couleur de la zone.

▪ Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine privé et domaine public.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale, dans une limite de 5% de sa surface et dans une limite de 10 m². Toute autre implantation est interdite.

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigènes ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être entourés d'une haie composée d'essences végétales locales et variées.

ARTICLE 1AUI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE 1AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 7% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées sur le périmètre labellisé et 5 % sur hors périmètre de labellisation.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Un alignement d'arbres de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine. Les arbres sont plantés en respectant un espacement compris entre 10 et 15 mètres.

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments et autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

En limite des zones d'habitat, une haie arbustive composée d'essences locales variées devra être plantée, elle devra être accompagnée de plantations arborées, pour limiter les points de vue des riverains sur l'activité.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AUI 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations de construction neuve.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone d'urbanisation future concerne des secteurs, au sein de la zone UB, aujourd'hui insuffisamment desservis. Les deux secteurs concernés sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation et ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après 2022.

Le caractère de la zone est celui de la zone UB.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles constructions à usage artisanal,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des Habitations Légères de Loisir,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE 1AUb 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial d'une superficie inférieure à 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être ou de relever d'activités de proximité pour les habitants de la commune (par exemple drogueries, laveries, boulangeries, postes de peintures et d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, etc...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUb 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

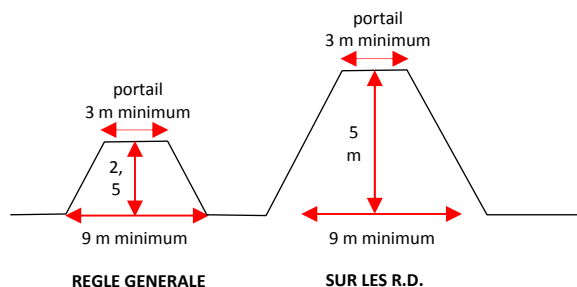
1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

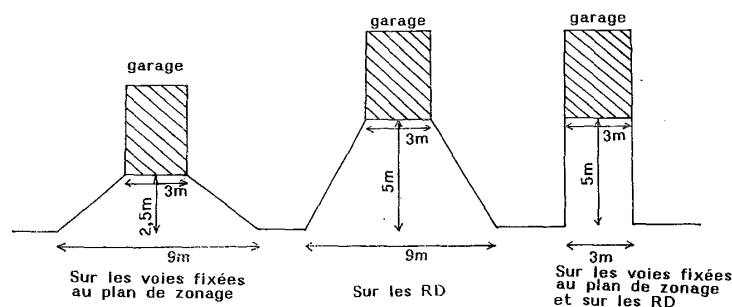
Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Pour les habitations collectives ou individuelles, les portails seront situés derrière un bateau aux dimensions définies comme suit :



Sur les autres voies, le recul n'est pas fixé.

Les garages seront situés soit au fond d'un goulet de 3 m minimum de large et de 5 m minimum de long, soit derrière un bateau.



Sur les autres voies, le recul n'est pas fixé.

En cas d'impossibilité technique pour la réalisation d'un bateau ou d'un goulet, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE 1Aub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE 1Aub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

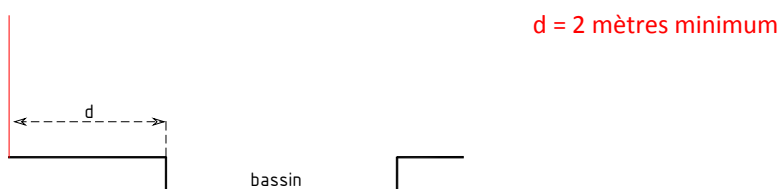
Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 2 mètres (sauf impossibilité technique démontrée, dans ce cas l'alignement sera reconstitué par l'intermédiaire d'un mur de clôture).

Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

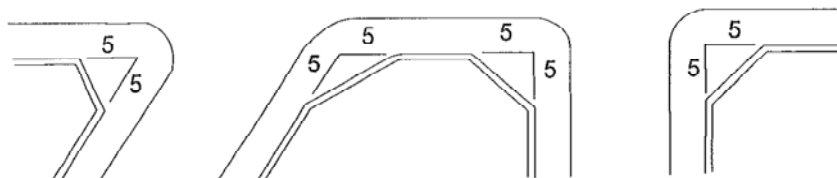


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

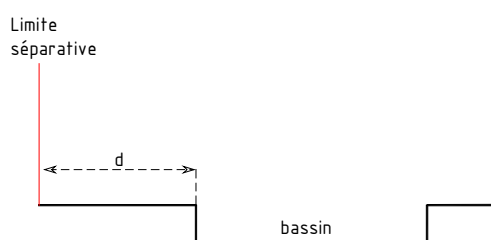
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- Dans une profondeur de 17 m : soit sur limite séparative, soit avec un retrait de 4 m minimum
- Au-delà d'une profondeur de 17 m : soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



d = 2 mètres minimum

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1Aub 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

En zone UBa, la hauteur totale des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,5 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementée.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

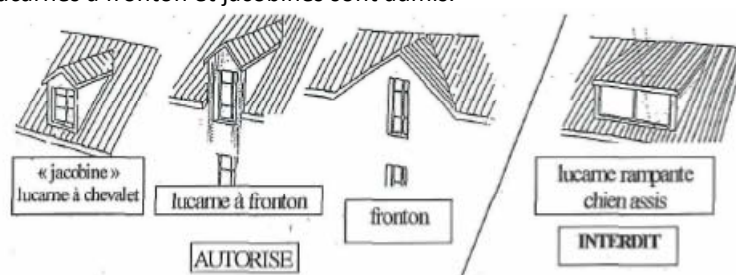
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal uniquement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ Couleurs

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge unie ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ Locaux annexes et constructions

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 1 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, ou autres que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale ;
- Soit un mur de 1,20 mètre avec tuiles ou couvertines.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couvertine en tuiles rouges unies.

▪ Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions et les matériaux précaires sont exclues. Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte le caractère naturel et bâti du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ Aspect extérieur des parcelles

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 1AUb 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par habitation

ARTICLE 1AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies seront composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AUb 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUb 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone d'urbanisation future concerne un secteur, au sein de la zone UC, aujourd'hui insuffisamment desservi. Il est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation et ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après 2022.

Le caractère de la zone est celui de la zone UC.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les constructions à usage industriel,
- Les nouvelles constructions à usage artisanal,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- Les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées hors du tènement de la résidence principale.

ARTICLE 1AUc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage commercial d'une superficie inférieure à 300 m²,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sous réserve d'être de relever d'activités de proximité pour les habitants de la commune (par exemple drogueries, laveries, boulangeries, postes de peintures et d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, etc...).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

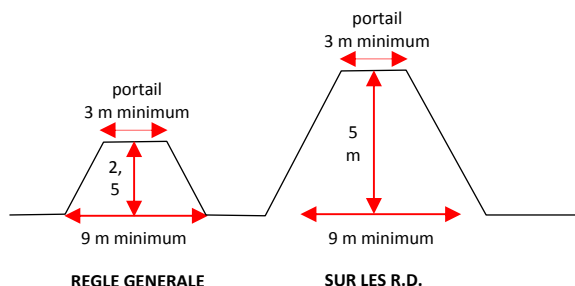
1) Accès

Le nombre d'accès pourra être limité pour des raisons de sécurité routière, de visibilité et de sécurité des piétons et des cyclistes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêner la circulation. La largeur de l'échancrure est adaptée à l'opération.

Pour les habitations collectives ou individuelles, les portails seront situés derrière un bateau aux dimensions définies comme suit :



En cas d'impossibilité technique pour la réalisation d'un bateau ou d'un goulet, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

Les voies auront une emprise totale minimum de 5 mètres et seront aménagées de manière à matérialiser une largeur minimum de 1,40 mètre pour la circulation des piétons et cyclistes.

La partie terminale des voies en impasse devra permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

Le pétitionnaire devra mettre en place un dispositif (caniveau, grilles, puits perdus, etc....) de manière à limiter le rejet des eaux pluviales de ruissellement sur la voie publique.

ARTICLE 1AUc 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

3- Electricité-téléphone-réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de réseaux télécommunications et câblés doivent être réalisés en souterrain en partie privative dans les opérations de constructions neuves.

4- 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. Les nouvelles techniques d'économie d'énergie seront privilégiées.

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

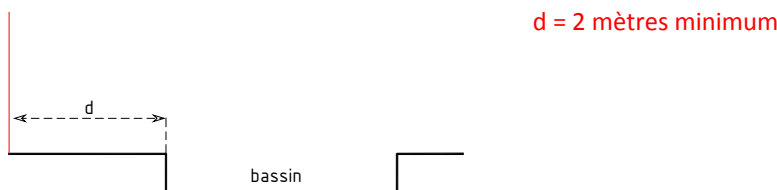
Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

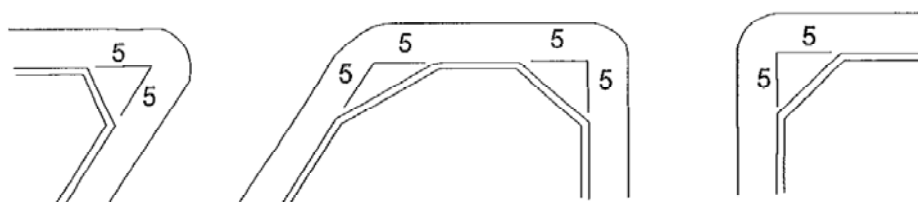


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE 1AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

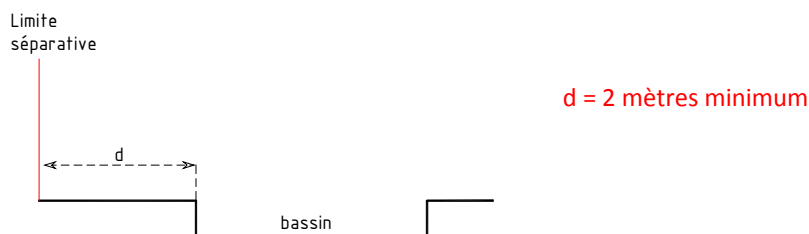
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE 1AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 4 m l'une de l'autre.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

ARTICLE 1AUc 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure est admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs, jusqu'à 20 m.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

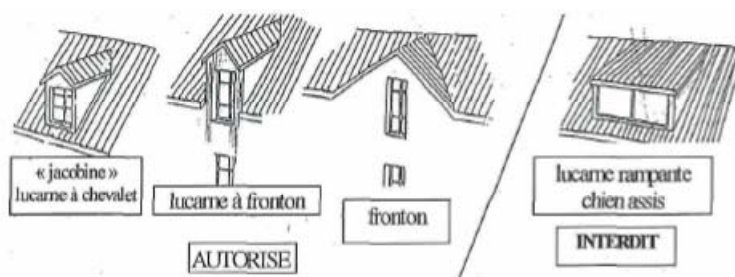
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ Toitures

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal uniquement.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ **Locaux annexes et constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum d'un mètre. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couverture en tuile rouges.

▪ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par habitation

ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales variées.

Les haies seront composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AUc 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUc 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AUI est destinée à l'extension, à long terme de la zone d'activités intercommunale des Béluzes. Aujourd'hui insuffisamment équipée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI nécessitera une procédure de révision ou de modification du PLU.

SECTION II - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AUI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures dans la mesure où elles sont nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 3 ACCES ET VOIRIE

Les nouveaux accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 15% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 mètres de la limite de la voie publique.

Les accès adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présentés des caractéristiques adaptées à l'approche véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les points d'accès qui débouchent sur l'intersection de voies publiques sont interdits.

Les accès piétons sont interdits sur les emprises publiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute opération doit présenter au maximum 2 points d'accès sur les voies publiques sous la forme d'une seule entrée/sortie, ou sous la forme d'une entrée et d'une sortie.

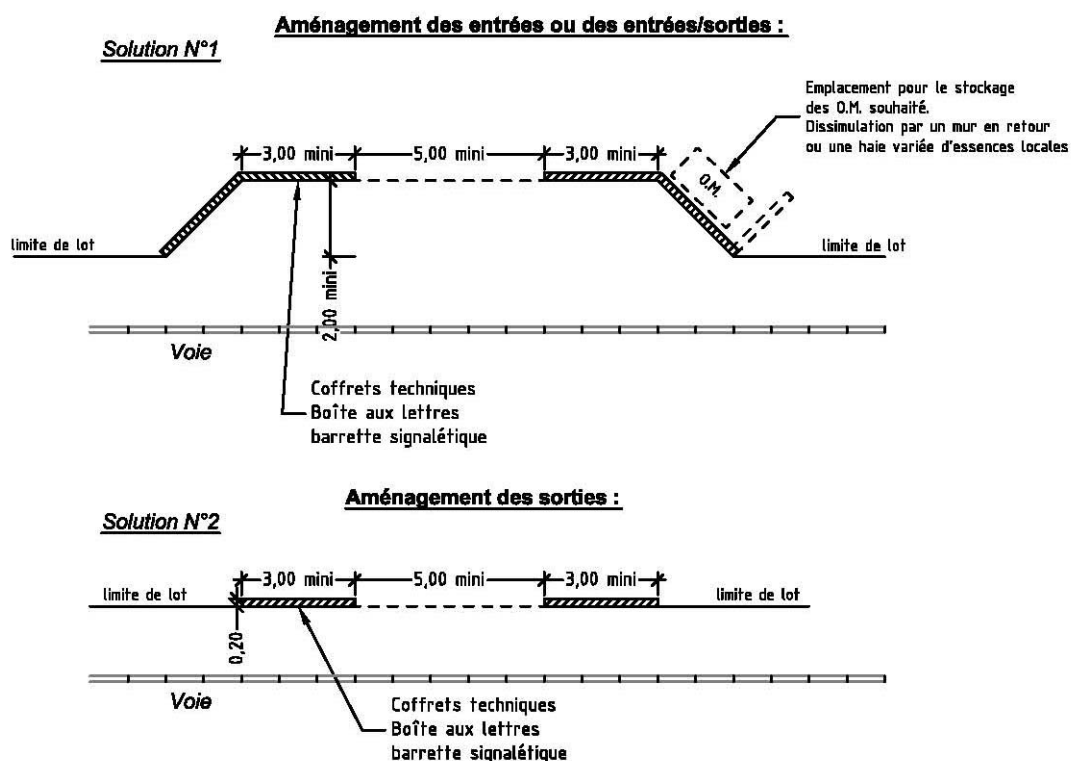
Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que :

Pour l'entrée d'un lot, elle sera réalisée selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre de l'entrée d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur de gauche intégrera les coffrets techniques ainsi qu'une boîte à courrier grand format et la barrette signalétique de l'entreprise de la couleur de la zone et de hauteur 25 cm.
- Les murs seront en béton brut.

Deux solutions seront possibles :

- Solution n°1 : un mur en retrait de 2 mètres.
- Solution n°2 : un mur droit.
- Le long de la voie principale de desserte de la zone, seule la solution n°1 est autorisée.



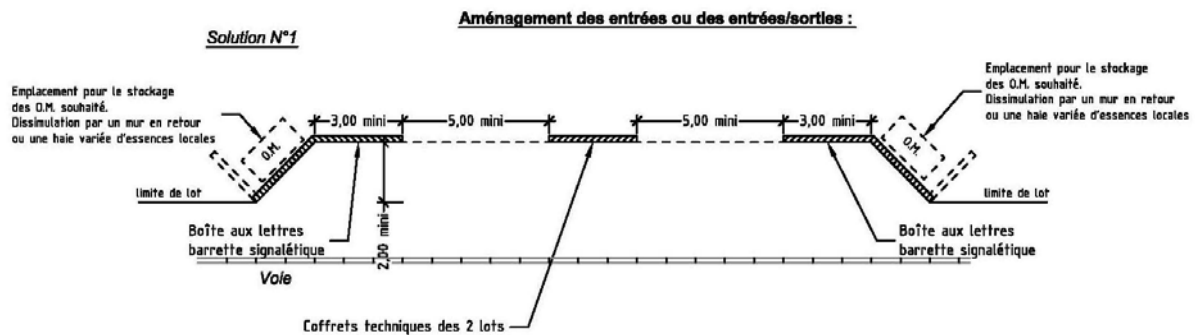
L'accès unique devra être conforme à la solution n°1.

Si une propriété possède 2 points d'accès, l'entrée sera conforme à la solution n°1 et la sortie sera conforme à la solution n°2. La sortie n'intégrera pas cependant de barrette signalétique de l'entreprise ou de boîte à courrier.

Pour des entrées / sorties consécutives, elles seront réalisées selon les principes suivants (Cf. croquis ci-dessous) :

- Un mur élevé sur fondations d'une longueur de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum de part et d'autre des entrées, des entrées d'une largeur minimum de 5 mètres et d'une largeur maximum de 10 mètres et un mur au centre d'une longueur de 3 mètres minimum.
- Ces murs auront une hauteur de 1.60 mètres avec couvertine, une épaisseur de 20 centimètres et les parements seront parallèles à la voie.
- Le mur central intégrera les coffrets techniques des deux lots desservis.
- la boîte à courrier, la barrette signalétique de l'entreprise ((RAL 3002) et de hauteur 25 cm) seront sur le mur gauche pour l'entrée de gauche et sur le mur droit pour l'entrée de droite.

- Les murs seront en béton brut.



Les containers à ordures ménagères devront être dissimulés d'un côté ou d'un autre de l'entrée à l'arrière des murs en retour. Ces containers seront obligatoirement masqués par des murs bétons ou par des haies arbustives, ils ne doivent pas pouvoir être perçus depuis le domaine public.

ARTICLE 2AUI 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, les lacs ou les égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux pluviales doivent être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Les rejets devront être réalisés conformément aux dossiers loi sur l'eau.

(Prescriptions particulières à définir dans dossier loi sur l'eau, intégration au cahier des charges de cession)

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 2AUI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant :

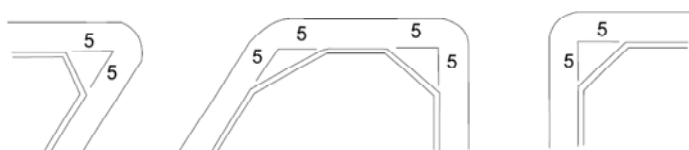
- Un recul par rapport à l'alignement de la voie de desserte primaire de la zone et des emprises publiques, de 10 mètres minimum à l'Ouest de la voie et de la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres à l'Est de la voie.

- Un recul au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte secondaire de la zone et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sera autorisée entre l'alignement et les reculs minimum imposés précédemment.

Des reculs excédant les minima indiqués ci-dessus peuvent être imposés en cas de construction de bâtiments destinés à abriter des activités créant des risques ou des gênes exceptionnels.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite des zones d'habitation à 10 mètres minimum des limites séparatives de ces zones.

Dans les autres cas :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ($D \geq H/2$), sans être inférieure à 5 mètres.
- Soit en limite séparative avec des murs coupe-feu quelle que soit l'activité envisagée.

Dans le cas d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles édictées précédemment, une extension dans la continuité de celui-ci, l'aménagement, la réhabilitation et la reconstruction seront admises.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'ensemble des bâtiments sur une même propriété doit présenter un alignement des façades.

Les unités de stockage doivent être implantées à l'arrière du bâtiment principal par rapport à la voie publique principale. Les unités de stockage des lots localisés à l'Est de la voie publique principale doivent être localisées au Sud du bâtiment principal.

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé (CES) est fixé à 0,8.

La surface couverte ne pourra excéder 80% du terrain.

ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum est fixée :

- à 16 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Est de la voie de desserte principale,
- à 14 mètres au faîtage ou au niveau du point le plus haut de l'acrotère, sur la partie de la zone d'activités située à l'Ouest de la voie de desserte principale.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites. Les principes suivants devront être respectés :

- o Simplicité des formes
- o Harmonie du volume
- o Harmonie des couleurs
- o Bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux à enduire doivent obligatoirement être enduits.

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

L'installation de dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables doit, sauf contrainte technique justifiée, être intégrée à la façade ou à la toiture.

Une unité d'aspect devra être respectée entre les constructions sur un même lot.

- Adaptation au terrain :

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

- o Sur terrain en pente, les pentes des mouvements de terre doivent s'intégrer au terrain naturel.
- o Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1 m de hauteur sont interdites et les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

Les exhaussements de sol et les terrasses devront être limités à moins de 5 m des limites séparatives.

- Toitures :

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente maximale de 30%.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées peuvent être autorisées.

Les bâtiments devront être couverts par des matériaux de la même couleur que les façades du bâtiment.

- Façades :

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites.

Pour les soubassements, le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, sans coloration agressive. Le ton blanc et ciment gris étant interdits, les enduits seront à grains fins.

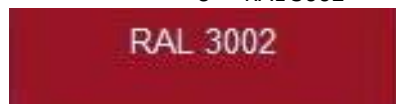
Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux à examiner au cas par cas, les teintes employées pour les bardages devront être dans les gammes de gris :

- o RAL 7005, 7036, 7037, 7040 et 7042

RAL 7005	RAL 7036	RAL 7037
RAL 7040	RAL 7042	

10 à 40% de la surface du bardage de la façade principale devra intégrer la teinte définie pour chaque zone d'activités, 0 à 20% pour les autres façades :

o RAL 3002



Les bardages bois sont admis.

Les acrotères sont admis dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité du bardage.

Les menuiseries extérieures seront peintes selon la teinte définie pour chaque zone d'activités.

▪ Clôture :

La clôture est constituée par un grillage à panneaux rigides de couleur brune de 2 mètres de hauteur, fixés sur piquets métalliques de teinte brune.

La clôture doit être doublée d'une haie vive composée d'essences locales variées.

La clôture le long de la voie de desserte de la zone est facultative. Elle est obligatoire le long des limites séparatives.

Les murs de clôture sont interdits. Les portails sont de la même couleur que la couleur de la zone.

▪ Divers :

Les surplombs de seuil de bâtiment sont interdits sauf contraintes techniques liées aux activités de logistique par exemple.

Les modèles de candélabres choisis devront être adaptés à la zone d'activités. Une harmonie en terme d'aspect et de couleur devra être respectée entre domaine privé et domaine public.

La charte graphique de l'entreprise ne pourra être peinte directement sur la façade du bâtiment mais sur un cadre support amovible réticulé contre la façade principale, dans une limite de 5% de sa surface et dans une limite de 10 m². Toute autre implantation est interdite.

Les poubelles et conteneurs seront installés en dehors de l'espace compris entre la voie et la façade du bâtiment et seront masqués des vues du domaine public par des végétaux d'essences indigènes ou autres dispositifs en harmonie avec les bâtiments.

Les transformateurs d'électricité privés seront implantés soit en limite de propriété, soit accolés ou intégrés au bâtiment d'activités.

Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Les espaces de stockage doivent être entourés d'une haie composée d'essences végétales locales et variées.

ARTICLE 2AUI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations (comprenant le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs).

Pour les constructions nouvelles, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

ARTICLE 2AUI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une surface égale au minimum à 7% de la surface du terrain doit être aménagée de façon paysagère et arborées d'essences locales et variées sur le périmètre labellisé et 5 % sur hors périmètre de labellisation.

Les espaces situés entre l'alignement de la voie et les bâtiments recevront un aménagement paysager avec plantations d'arbres ou d'arbustes sur une largeur minimum de 2 mètres, en arrière de clôture.

Un alignement d'arbres de haut jet devra être créé sur une des limites séparatives, perpendiculairement à la voie de desserte de la parcelle, sans que celui-ci ne vienne doubler l'alignement réalisé sur la parcelle voisine. Les arbres sont plantés en respectant un espacement compris entre 10 et 15 mètres.

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Des plantations d'arbres et d'arbustes (essences locales et variées) accompagneront les bâtiments et autres installations (transformateur, aire de stationnement, conteneurs...) afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

En limite des zones d'habitat, une haie arbustive composée d'essences locales variées devra être plantée, elle devra être accompagnée de plantations arborées, pour limiter les points de vue des riverains sur l'activité.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE 2AUI 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations de construction neuve.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

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 comporte

- un secteur An inconstructible ;

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation en vigueur.

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 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- 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.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale.
- Les piscines dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'une extension.
- 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 constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les zones humides identifiées au titre de l'article L123-1-5-III-2° et R123-11 i du code de l'urbanisme, et les constructions ou installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

En secteur An :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les portails seront implantés en retrait de 5 m minimum du bord des voies.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

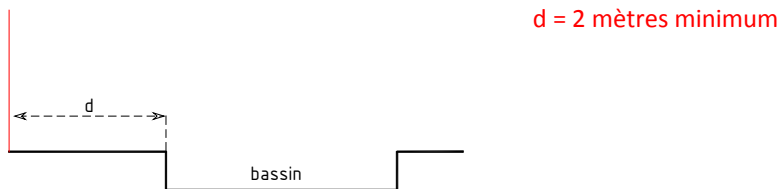
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L.123.1.5 7°.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

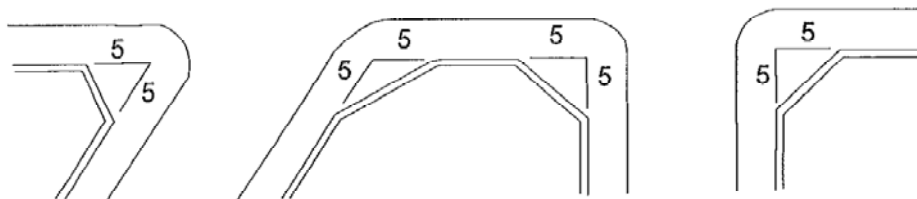


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

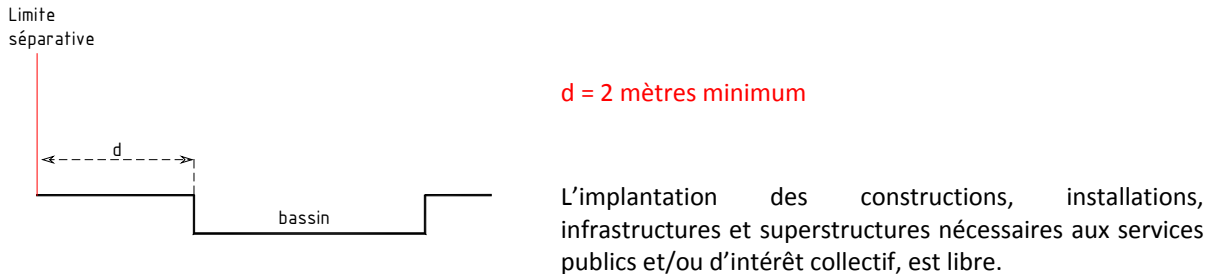
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4,50 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



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

Hormis les annexes et les piscines, les constructions seront accolées ou à 5 mètres minimum l'une de l'autre.

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

Non règlementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum est fixée à 10 mètres maximum au faîtage pour les habitations, et 15 mètres pour les autres bâtiments.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

Dans les lotissements, les boisements doivent être pris en charge par les lotisseurs sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ **Adaptation au terrain**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

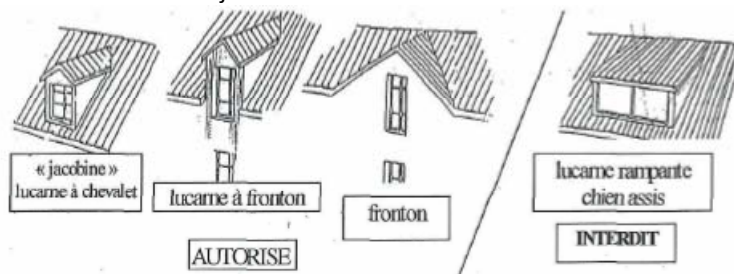
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ **Toitures**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ **Locaux annexes et autres constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum d'un mètre. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couverture en tuile rouges.

▪ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

C -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti, ou de corriger les erreurs du passé.

▪ **Adaptation au terrain**

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.

L'adaptation au sol consistera à minimiser les modifications du profil naturel des terrains.

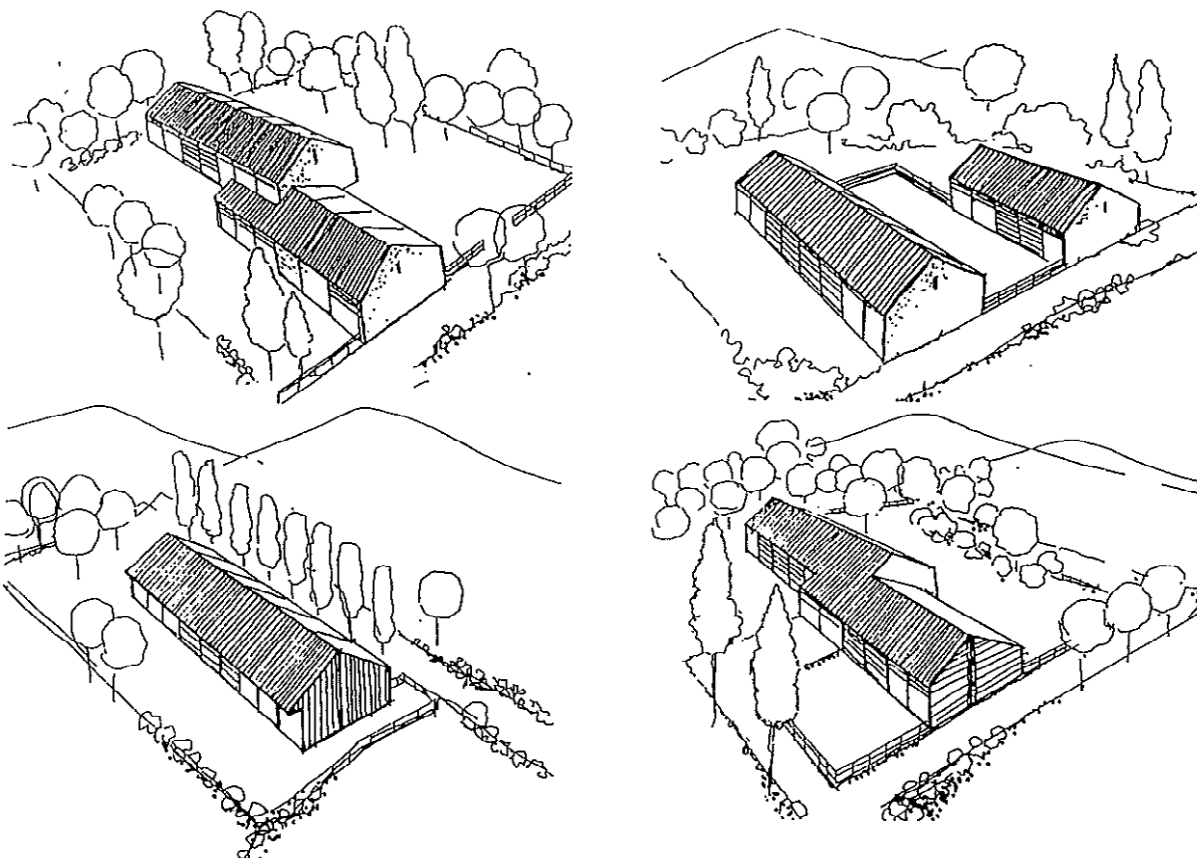
▪ **Volumes**

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

Les plans carrés seront évités au profit de formes rectangulaires. Les faîtages seront dans le sens de la longueur.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volume



■ **Façades**

Les matériaux et les utilisations seront :

	MATERIAUX	COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
Traditionnels	Pisé	Ocre rosé	Sur soubassement pierre et ne pas enduire ou bien avec un enduit à base de chaux
	Pierre	Rose, jaune, marron, gris, en fonction des secteurs	Entretien des joints
	Enduit à la chaux ou « batardée »	Sable de pays (tons ocres)	Compositions diverses selon les supports
	Bardage bois	Teintes naturelles	Utiliser des bois de pays traités avant la pose. Ne pas teinter à l'huile de vidange.
Nouveaux	Bardage métallique	Vert, marron, sable de pays	Ne pas utiliser les couleurs trop criardes. Les teintes neutres sont plus facilement assimilables dans le paysage.

■ **Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 30% minimum et des annexes de 15% minimum.

▪ **Couvertures**

Les matériaux et les utilisations seront :

MATERIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
Traditionnels	Tuile	Rouge unie	Ne pas fixer les faîtages au mortier de ciment
	Fibres ciment	Rouge unie	Doivent obligatoirement être colorées par projection de peinture spécialisée ou teintées dans la masse
Nouveaux	Bacs métalliques nervurés	Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels couleur rouge unie	A éviter pour les bâtiments d'élevage à cause de la condensation due au souffle des animaux

Les brises vent autorisés (vert ou gris)

▪ **Menuiseries extérieures**

Les matériaux et les utilisations seront :

MATERIAUX		COULEURS	CONSEILS D'UTILISATION
Traditionnels	Bois	Teinte naturelle	Utiliser des bois traités avant la pose. Matériau sain, souple, facile à mettre en œuvre.
	Métal	Utiliser des nuances proches de celles des matériaux traditionnels	Peu résistant à la déformation donc à utiliser en hauteur seulement
Nouveaux	PVC	Harmonie avec les teintes de façades	Entretien facile : matériau recommandé pour les locaux de fabrication agro-alimentaires (laiterie, fromagerie et autres pour des raisons sanitaires)

▪ **Ouvertures**

La brique « rouge-orangée » peut être très présente notamment sur les encadrements d'ouvertures.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

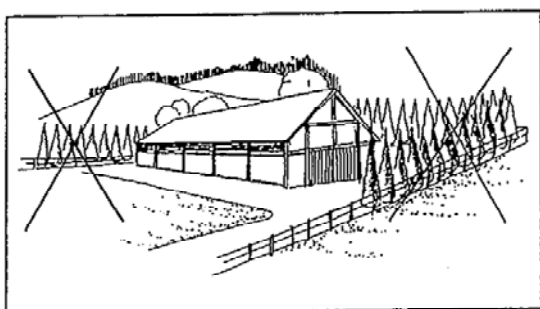
Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement.

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

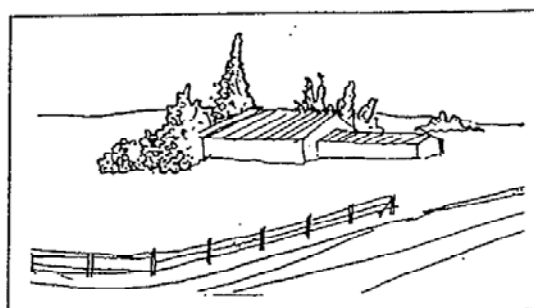
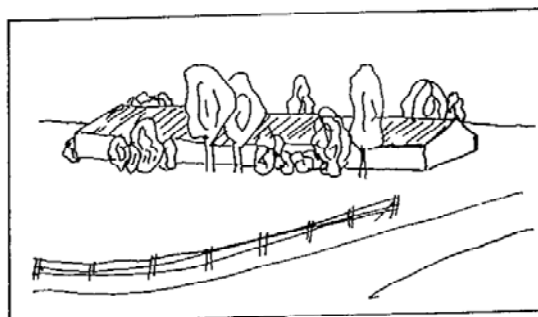
ii est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords :

- en arbre de haut jet : frêne, hêtre, tilleul, chêne, ...
- pour les haies : noisetier, prunelle, viorne, aubépine, sorbier, alisier, ...
- dans tous les cas, éviter les haies de conifères (thuyas, épicéas, sapins,...).

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité...).



Les haies de conifères sont particulièrement mal adaptées à la région.



Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de le placer en lisière d'un boisement

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE A 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE A 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

TITRE V

**Dispositions applicables
aux
ZONES NATURELLES**

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur Nf destiné à l'accueil de parcs solaires photovoltaïques ;
- Un secteur Nj destiné à la préservation de jardins familiaux ;
- Un secteur Nt destiné à la valorisation touristique des châteaux de Tigny et Montrenard ;
- Un secteur Nv destiné à l'accueil d'une voie verte.

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation en vigueur.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

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

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 50% de la surface de plancher existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher au totale.
- Les piscines dans la mesure où elles sont réalisées dans le cadre d'une extension.
- Les travaux d'entretien, d'aménagement et de valorisation des bords de cours d'eau et des espaces naturels,
- Les cheminements piétonniers traités avec des revêtements permettant de limiter l'imperméabilisation du sol,
- Les aires de stationnement traitées avec des revêtements permettant de limiter l'imperméabilisation du sol,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les zones humides identifiées au titre de l'article L123-1-5-III-2° et R123-11 i du code de l'urbanisme.

En zone Nf :

- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires à la production d'énergie solaire,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

En zone Nj :

- Les constructions légères de type abri de jardin d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres et d'une emprise sol inférieure à 5 m²,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment l'activité ferroviaire.

En zone Nt :

- Les constructions à usage d'hébergement touristique, de restauration, d'hôtellerie, d'accueil touristique dans le respect et en parfaite harmonie avec les constructions historiques présentes et la qualité du site et des paysages,
- L'aménagement intérieur des bâtiments identifiés au titre des éléments remarquables du patrimoine sans travaux dénaturant l'enveloppe bâtie de ces bâtiments identifiés,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

En zone Nv :

- Les travaux, constructions, installations, infrastructures nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'une voie de circulation pour les modes doux,
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long des voies publiques, les portails seront implantés en retrait de 5 m minimum du bord des voies.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement. Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

ARTICLE N 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées :

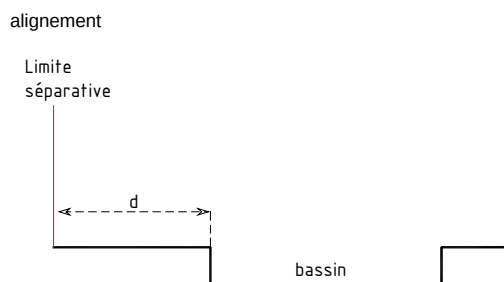
- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul différent pourra être exigé dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation d'un arbre isolé ou d'un ensemble paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2°.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.



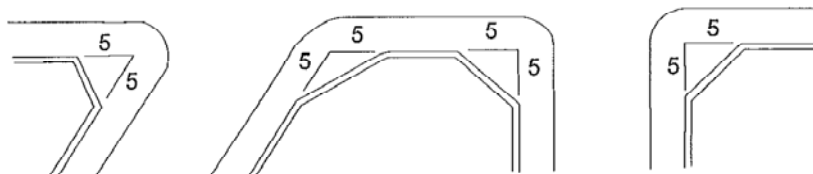
d = 2 mètres minimum

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

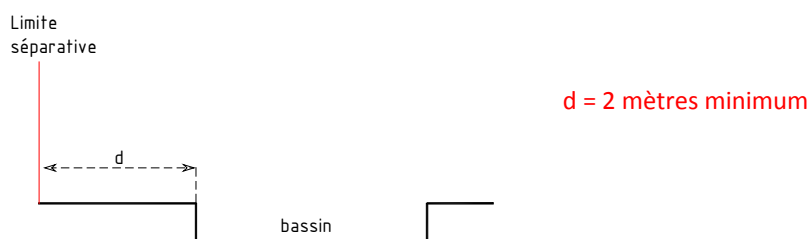
Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.



L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Des hauteurs supérieures sont autorisées dans le cas d'extensions de constructions existantes et sans dépasser la hauteur de ladite construction.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

▪ *Adaptation au terrain*

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

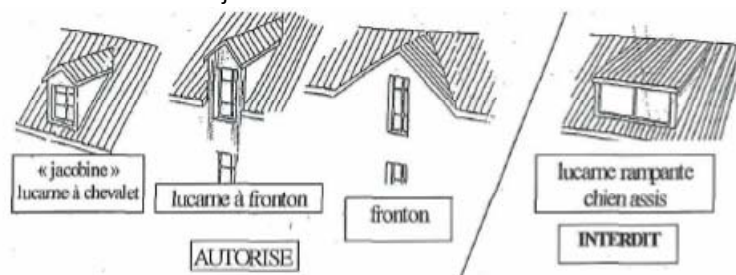
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

▪ *Toitures*

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

▪ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gère.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

▪ **Locaux annexes et autres constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

▪ **Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60 mètre. Cette hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

Elles sont constituées :

- Soit d'une haie vive d'essences locales variées ;
- Soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal ou PVC, ou d'autres matériaux ;
- Soit d'un mur bahut de 0,60 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction, et surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, bois ou autres matériaux d'une hauteur maximum d'un mètre. L'ensemble sera doublé ou non d'une haie végétale.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Dans ce cas, elles seront constituées d'un mur plein en matériaux de préférence locaux, ou de murs de soutènement, traités avec le même soin que les façades de la construction, avec couverture en tuile rouges.

▪ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

▪ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

C -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR N1

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les travaux concernant l'aspect des constructions identifiées au titre des éléments remarquables du paysage (art L 123-1-5-III-2° du CU) devront impérativement respecter l'enveloppe bâtie existante. Les matériaux utilisés, les coloris ainsi que les techniques de mises en œuvre devront permettre une parfaite continuité avec les matériaux initiaux.

Les constructions neuves devront être traitées, en termes de formes, de matériaux, de coloris, de manière à s'intégrer parfaitement au cadre paysager et patrimonial. Elles ne devront pas dénaturer la qualité du site, ni l'harmonie des ensembles bâtis historiques.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales variées.

Les haies seront composées d'essences locales variées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE N 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

REGLEMENT DE LA ZONE NL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.

La zone NL comporte un secteur NLa permettant la pratique des activités de spectacles et de divertissement

Les secteurs indicés « i » sont affectés par un risque inondation. Il est nécessaire de se référer au règlement du plan de prévention du risque inondation en vigueur.

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

ARTICLE NL 1 OCCUPATIONS INTERDITES

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

ARTICLE NL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

En zone NL :

- Les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités sportives de plein air, de loisirs, touristiques, culturelles ;
- les aires de jeux et de sports, les piscines ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement des logements de gardien existants
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

En zone NLa :

- Les constructions ou installations nécessaires à la pratique des activités de spectacles et de divertissement (exemple : dancing, théâtre, discothèque..) ;
- les piscines ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- l'aménagement des logements de gardien existants
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE NL 3 ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance et à leur destination.

ARTICLE NL 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

2-1 - Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un système séparatif interne, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur, à l'étude du zonage d'assainissement. Dans certains cas, une étude préalable à la parcelle ou une étude particulière (pour un restaurant par exemple) pourra être demandée.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales, sont interdits.

2-2 - Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit être raccordée, en séparatif, aux réseaux publics d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur si celui-ci existe.

En l'absence de réseau d'évacuation des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les autorités compétentes,
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

ARTICLE NL 5

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NL 6

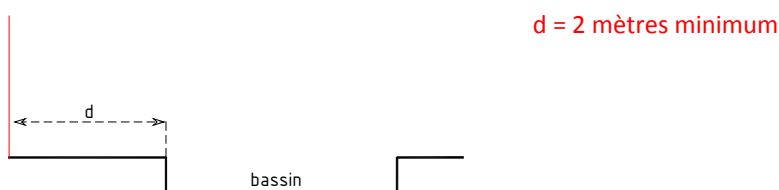
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

alignement

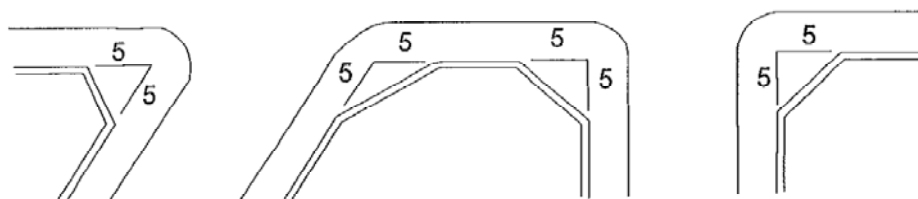


L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.



ARTICLE NL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite si la hauteur n'excède pas 4 m ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas la hauteur de la construction mitoyenne,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 m

Les bâtiments existants qui ne répondent pas à la règle édictée ci-dessus peuvent s'étendre dans l'alignement du bâtiment existant sans se mettre en limite séparative, et en conservant la même hauteur que le bâtiment existant.

Les bassins des piscines respecteront un retrait minimum de 2 mètre par rapport aux limites séparatives.

Limite
séparative



L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

ARTICLE NL 8 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

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

Non règlementé

ARTICLE NL 10 **HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder

- En zone NL : 15 mètres au faîtage,
- En secteur NLa : 12 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère

Une hauteur supérieure est admise pour répondre aux impératifs techniques, pour les équipements publics ou les infrastructures, jusqu'à 20 mètres.

La hauteur des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, n'est pas règlementée.

ARTICLE NL 11 **ASPECT EXTERIEUR**

A – Dispositions générales

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les principes suivants devront être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie du volume
- harmonie des couleurs

Doivent être recouverts d'un enduit s'harmonisant avec celui des bâtiments anciens (crépi à la chaux jeté et recoupé à la truelle, par exemple) tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner de mouvements de terre excessifs.

La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale. La pente ne doit pas excéder 40 %.

B -PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- *Adaptation au terrain*

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

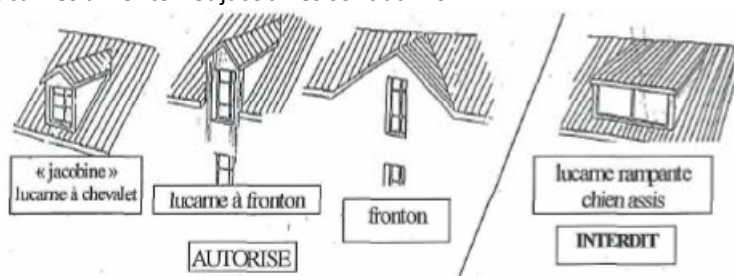
- Sur terrain en pente, les mouvements de terre devront s'effectuer en amont (et non en saillie) et les pentes ne doivent pas excéder 20 % de la surface du terrain.
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1,00 m de hauteur sont interdites.

■ **Toitures**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente de 30 % minimum, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture plus haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.



Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge unie. Si la construction est équipée de panneaux solaires, ceux-ci doivent être posés en toiture.

Les toitures terrasse, ou à faible pente, entièrement végétalisées sont autorisées.

■ **Couleurs**

Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique ;

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur ocre, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont à exclure.

■ **Locaux annexes et autres constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures plus hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

■ **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux, tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires, sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

■ **Aspect extérieur des parcelles**

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE NL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE NL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront plantés d'essences locales variées, aménagés et entretenus.

Les terrains de camping et de caravanning seront paysagers par des plantations arbustives et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NL 14 Coefficient d'OCCUPATION du sol (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE NL 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

Annexe 1

**Essences végétales
conseillées**

Les essences locales ci-dessous énumérées sont fortement conseillées dans la création des haies, bosquets ou écrans végétaux.

Arbres à haut jet :

Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)
Merisier (*Prunus avium*)
Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

Arbres bas ou arbres recépés :

Bouleau (*Betula verrucosa*)
Charme (*Carpinus betulus*)
Châtaigner (*Castanea sativa*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Genévrier (*Juniperus communis*)
Poirier commun (*Pyrus pyrausta*)
Alisier blanc (*Sorbus aria*)

Arbustes :

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
Aubépine (*Craetagus monogyna*)
Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
Groseillier à maquereau (*Ribes uva crista*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Noisetier (*Corylus avellana*)
Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Troène (*Ligustrum vulgare*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Annexe 2

**Liste des éléments
remarquables du paysage
identifiés au titre de
l'article L.123-1-5.III-2° du
Code de l'Urbanisme**

La commune de Pouilly-sous-Charlieu a identifié plusieurs éléments remarquables du paysages qui sont reportés sur le plan de zonage (pièce n°4 du PLU) :

1 - GRAND COUVERT ET BATI TRADITIONNEL

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Lieu-dit : les Gouttes



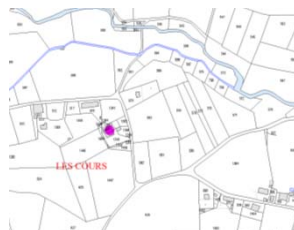
Lieu-dit : domaine de la Croix



Lieu-dit : Montrenard



Lieu-dit : les Cours



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Élément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☐ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Grand couvert et bâti traditionnel :
 - respect de la forme des portes et de la toiture
 - respect des façades

2 - CHATEAU

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Lieu-dit : Tigny



Lieu-dit : Poyet



Lieu-dit : Montrenard



QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Elément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Château :
- respect de la forme du bâti

3 - PETIT PATRIMOINE

LOCALISATION / IDENTIFICATION

Lieu-dit : Tigny (Pont du Diable)



QUALIFICATION

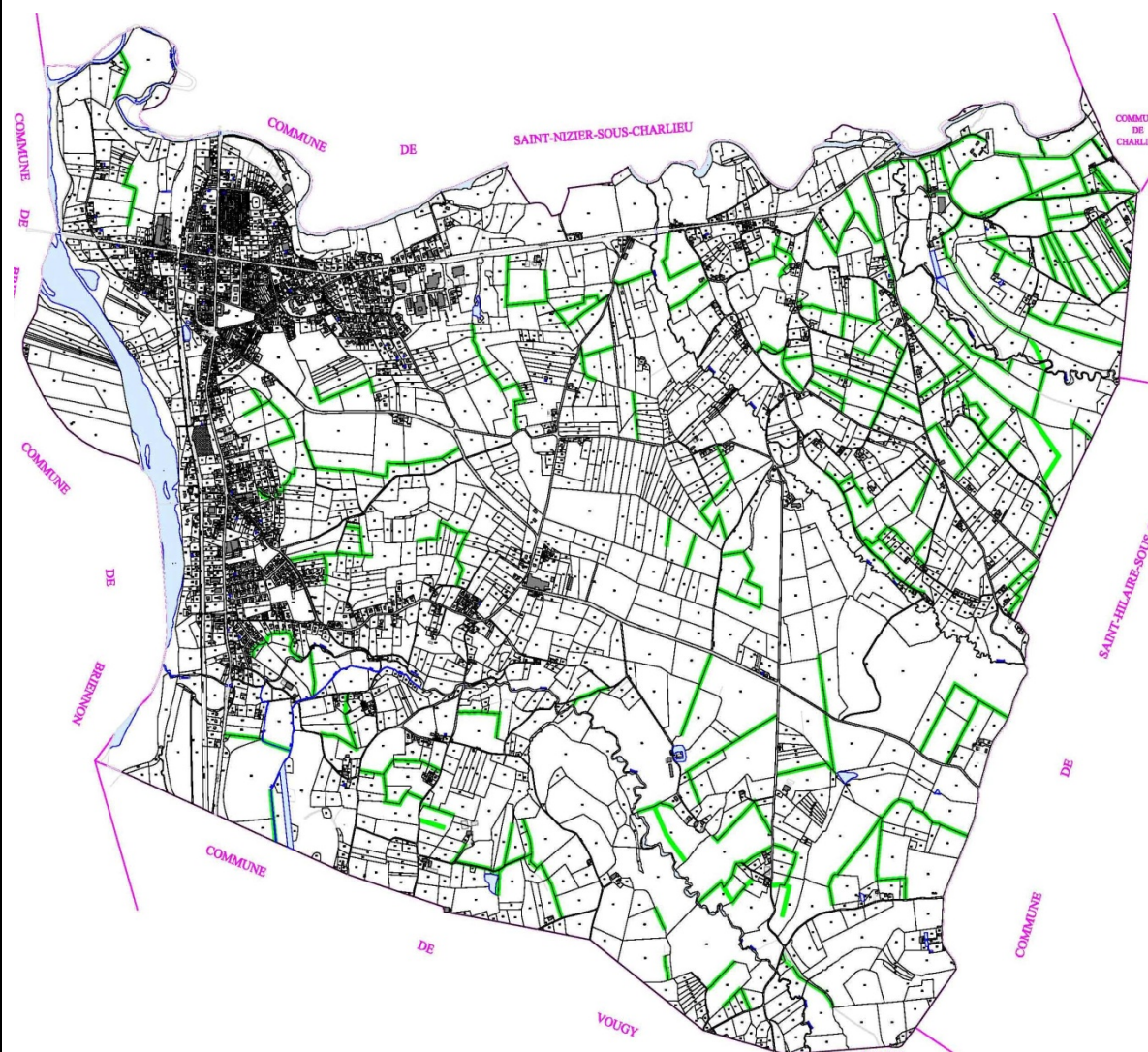
- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|--------------------------|
| - Architecture | ☒ | - Elément arboré | ☐ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☒ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☐ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- Petit patrimoine :
 - respect de l'ouvrage dans son intégralité

4 – ALIGNEMENTS ARBORES - HAIES

LOCALISATION / IDENTIFICATION

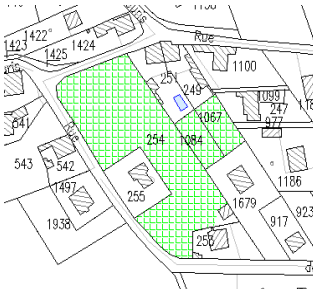
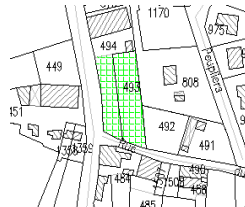


QUALIFICATION

- | | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| - Architecture | ☐ | - Elément arboré | ☒ |
| - Séquence architecturale | ☐ | - Paysage / Site | ☐ |
| - Espace public | ☐ | | |
| - Motif historique | ☐ | | |
| - Motif culturel | ☒ | | |
| - Motif écologique | ☒ | | |

CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR

- maintien des linéaires arborés
- en cas de nécessité de suppression d'une partie ou de la totalité d'une haie (création d'accès, construction agricole,...), obligation de compensation par la plantation de linéaire composés d'essences locales

5 – PARC	
LOCALISATION / IDENTIFICATION	
Lieu-dit : rue de la Soierie	
	
Lieu-dit : rue des Tamaris	
	
Lieu-dit : allée des Cerisiers	
	
Lieu-dit : rue de la République	
	
Lieu-dit : rue de Roanne / rue du Jarnossin	
	
QUALIFICATION	
- Architecture	☐
- Séquence architecturale	☐
- Espace public	☐
- Elément arboré	☒
- Paysage / Site	☒

- Motif historique	☐
- Motif culturel	☒
- Motif écologique	☒
<u>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</u>	
- maintien du caractère arboré du site - maintien et/ou plantation d'arbres d'essences locales et variées et/ou remarquables (cèdre, séquoia...) - interdiction des constructions nouvelles, sauf annexes et piscines dans les conditions prévues au règlement	